

ДОГОВОР № 278

аренды земельного участка

г. Хабаровск

« 02 » 12 2020г.

От имени городского округа «Город Хабаровск» Департамент муниципальной собственности Администрации г. Хабаровска, в лице заместителя Мэра города – директора департамента муниципальной собственности Администрации г. Хабаровска Соловьёва Евгения Ивановича, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Перспектива», в лице директора Оганисяна Армана Саркисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании заявления от 12.11.2020 № 16569, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель по настоящему договору предоставляет Арендатору в аренду земельный участок с кадастровым номером 27:23:0000000:30537, категория земель - земли населенных пунктов, площадью 19625,0 кв. м, расположенный в Железнодорожном районе г. Хабаровска по адресу (местоположение): примерно в 1250 м по направлению на северо-восток от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул. Совхозная, д. 61, для строительства капитальных объектов в соответствии с основными видами разрешенного использования для территориальной зоны центра обслуживания и коммерческой активности районного уровня Ц-2-1, для многоэтажной застройки, в дальнейшем именуемый «Объект».

1.2. Срок действия условий настоящего договора определяется с « 02 » 12 2020г. по « 25 » 01 2024 г.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый объект свободен от прав третьих лиц.

1.4. Сдаваемый в аренду объект имеет следующее состояние: см. передаточный акт.

1.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки объекта, оговоренные в п.1.4 договора, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. За пользование земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату ежемесячно равными долями, путем деления годовой арендной платы на 12 месяцев, в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц путем перечисления на счет управления федерального казначейства по Хабаровскому краю.

- для платежных поручений: двухзначный показатель статуса плательщика 08 на счет управления федерального казначейства по Хабаровскому краю (департамент муниципальной собственности администрации г. Хабаровска), ИНН 2700001290, ОКТМО 08701000, КПП 272101001, банк получателя Отделение Хабаровск, БИК 040813001, р/счет 401018103000000010001, код платежа – 011 111 05012 04 0000 120, поле 22-УИН.

Назначение платежа: аренда земли с ДМС, договор № 278, рег. № 24130

Размер арендной платы за участок определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

$71214218,75 \text{ (Кс)} \times 0,00027 \text{ (Квз)} \times 0,99 \text{ (Кп)} = 19\,035 \text{ руб. } 56 \text{ коп.}$

Где:

Кс - значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка;

Квз - коэффициент по виду разрешенного использования и зонированию территории.

Кп - понижающий коэффициент.

2.2. На момент заключения настоящего договора сумма арендной платы в год составляет: девятнадцать тысяч тридцать пять рублей 56 копеек.

2.3. При изменении размера арендной платы за пользование земельным участком, а также при изменении методики расчета арендной платы, реквизитов по уплате арендной платы, в том числе кодов бюджетной классификации, Арендодатель письменно уведомляет арендатора в 10-дневный срок с момента вступления в силу нормативного акта, внесение соответствующих изменений в настоящий договор не требуется.

Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету.

2.4. При неуплате Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные договором аренды, Арендодатель имеет право обратиться в судебные органы для взыскания возникшей задолженности и неустоек по договору.

2.5. Если после прекращения настоящего договора Арендатор не возвратил объект аренды либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает за все время просрочки возврата объекта арендную плату в соответствии с пунктом 2.1.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок с момента заключения настоящего договора передать объект Арендатору по передаточному акту.

Объект считается переданным в пользование Арендатору с момента подписания передаточного акта.

3.1.2. В случае необходимости проведения государственной регистрации договора аренды передать договор аренды на государственную регистрацию.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать объект исключительно по прямому назначению в соответствии с его целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.

3.2.4. Своевременно приступать к использованию объекта.

3.2.5. Поддерживать объект в надлежащем и соответствующем санитарном состоянии, не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы, других негативных воздействий хозяйственной деятельности на земельный участок, нести расходы, связанные с эксплуатацией объекта.

3.2.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателю на арендуемый объект для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего договора, представителям служб, контролирующим эксплуатацию городских наземных и подземных инженерных коммуникаций, а также представителям органов государственного, муниципального контроля.

3.2.7. Соблюдать на арендуемом объекте требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.9. Ежеквартально, но не позднее 25 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, производить с Арендодателем сверку произведенных платежей по арендной плате и результат сверки оформлять соответствующим актом.

3.2.10. При аренде земельного участка на срок менее чем пять лет, не сдавать объект в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности) без письменного согласия Арендодателя.

При аренде земельного участка на срок более чем пять лет, Арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия Арендодателя земельного участка при условии его уведомления, при соблюдении норм установленных пунктами 5.1, 9.1, 9.2 статьи 22 Земельного кодекса РФ. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его Арендатора и ограничение, установленных договором аренды земельного участка, прав его Арендатора не допускаются.

3.2.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и вернуть объект Арендодателю в надлежащем санитарном состоянии.

Обязательство по возврату объекта Арендатором считается исполненным с момента подписания Арендодателем передаточного акта. После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе и с согласия Арендодателя, улучшений объекта, неотделимых, без вреда для объекта, Арендодателем не возмещается.

3.3. Арендатор вправе представить заявление о государственной регистрации договора аренды по собственной инициативе.

3.4. Арендатор имеет право на возмещение убытков при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

4. НЕУСТОЙКА

4.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки.

4.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных в пункте 3.2 настоящего договора, за исключением подпункта 3.2.5 в части, касающейся поддержания объекта в надлежащем и соответствующем санитарном состоянии, подпункта 3.2.7 в части, касающейся соблюдения на арендуемом объекте требований санитарно-гигиенических и противопожарных правил, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в 100-кратном размере минимальной оплаты труда, установленной действующим законодательством на момент взыскания.

4.3. Уплата предусмотренной договором неустойки не освобождает Арендатора от выполнения принятых обязательств.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора допускается по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

5.2. По истечении срока действия договора, указанного в п.1.2 договор аренды считается прекращенным.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

6.2. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

6.3. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут по решению судебных органов в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также когда Арендатор:

6.3.1. Использует объект в целом или его части с существенным нарушением условий договора, при ненадлежащем использовании земельного участка, в случаях установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

6.3.2. Не соблюдает при использовании объекта требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, допускает загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земли и почвы, негативно воздействует на землю и почву.

6.3.3. Использует объект с грубым нарушением правил рационального использования земли, или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки, порче земли.

6.3.4. Не выполняет обязанностей по рекультивации объекта, обязательных мероприятий по улучшению объекта и охране почв, по приведению объекта в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

6.3.5. Более двух раз подряд не вносит арендную плату в установленные договором сроки.

6.3.6. По истечении одного года после уведомления арендатора договор, может быть, расторгнут, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд.

6.4. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут по решению судебных органов, когда:

6.4.1. Арендодатель не предоставил объект в пользование Арендатору.

6.4.2. Переданный Арендатору объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

6.4.3. Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

6.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора по требованию одной из сторон виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки.

6.6. Аренда земельного участка может быть прекращена по основаниям, предусмотренным статьей 46 Земельного кодекса РФ.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. На момент подписания настоящего договора Арендатор занимает арендуемый объект с 11.11.2020, в связи с чем, условия по оплате арендной платы применяются к отношениям сторон по аренде объекта, возникшим с указанной в данном пункте даты.

7.2. Арендатор должен обеспечить осуществление мероприятий по освоению территорий (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в дополнительном соглашении № 1 от 25.08.2020 к договору № 3/2016-к от 22.01.2016 о комплексном освоении территории в границах ул. Трехгорной – ул. Совхозной в Железнодорожном районе г. Хабаровска, в отношении каждого предусмотренного мероприятия в соответствии со сроками начала и окончания проведения соответствующих работ.

7.3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

7.4. Размещение рекламной (информационной) конструкции в границах арендуемого участка указанного в пункте 1.1 настоящего договора Арендатором осуществляется после получения разрешения на установку (регистрации) рекламной (информационной) конструкции в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами на территории городского округа «Город Хабаровск».

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора с юридическими лицами и индивидуальными предприятиями, рассматриваются в Арбитражном суде Хабаровского края. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора с физическими лицами, рассматриваются в районном суде.

8.2. Настоящий договор составлен в 5 экземплярах.

8.3. В случае изменения одной из сторон адреса, расчетных счетов, она обязана в 10-дневный срок уведомить об этом другую сторону.

8.4. К договору прилагается: 1. Передаточный акт

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ

АРЕНДОДАТЕЛЬ: 680000, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 66

АРЕНДАТОР: ИНН 2722102534, юр. адрес: 680028 г. Хабаровск, ул. Советская, д. 10, корп. 1

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Директор департамента
муниципальной собственности
администрации г. Хабаровска
Е.И. Соловьёв



АРЕНДАТОР

Директор ООО СЗ «Перспектива»
А.С. Оганнисян



Сапожникова Наталья Александровна
419632

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

от " 02 " 12 2020 г

1. В соответствии с договором аренды земельного участка № 278 от " 02 " 12 2020 г. регистр. № **24130** Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок с кадастровым номером **27:23:0000000:30537** общей площадью **19625,0** кв.м в Железнодорожном районе г.Хабаровска, местоположение: примерно в 1250 м по направлению на северо-восток от ориентира – жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: ул.Совхозная, 61, для строительства капитальных объектов в соответствии с основными видами разрешенного использования для территориальной зоны центра обслуживания и коммерческой активности районного уровня Ц-2-1, для многоэтажной застройки

Краткая характеристика участка:

- земельный участок образован из земельного участка с кадастровым номером 27:23:0000000:23897, предоставленного ранее под комплексное освоение территории по договору аренды от 26.01.2016 № 106;
- образование земельного участка произведено в соответствии с п.2.1.3 договора о комплексном освоении территории от 22.01.2016 № 3/2016-к, на основании постановления Администрации г.Хабаровска от 09.07.2020 № 2116 об утверждении документации по планировке территории;
- земельный участок используется с 11.11.2020 (предыдущий договор от 26.01.2016 № 106 расторгнут с 11.11.2020)

Приложение: _____

2. Настоящий передаточный акт подтверждает отсутствие претензий у принимающей стороны в отношении принимаемого земельного участка и подтверждает факт его передачи по договору (соглашению)

Передал Департамент муниципальной собственности

Принял **ООО Специализированный застройщик
«Перспектива»**

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДАТОР

АРЕНДОДАТЕЛЬ : ДМС



исп. главный специалист ОАЗУ



по доверенности № 17-06/15734 от 27.12.2019г.