

**Договор
аренды земельного участка**

г. Воронеж, Воронежская область, Российская Федерация

№ 2193-12/25

29 июня 2012 г.

Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя руководителя департамента Провоторовой Ольги Сергеевны, действующей на основании Положения о департаменте имущественных и земельных отношений Воронежской области, утвержденного постановлением правительства Воронежской области от 08.05.2009 № 365, и доверенности от 26.06.2012 № 228, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "ГрадСтрой", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Чибисовой Ольги Романовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, на основании Приказа Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 25.05.2012 № 648-з, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земли населённых пунктов площадью 20363 (двадцать тысяч триста шестьдесят три) кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Артамонова, 34 ж, именуемый в дальнейшем «Участок», кадастровый номер 36:34:0105005:13, для проектирования и строительства объектов обслуживания населения: мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажный кабинет.

1.2. Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности и принят Арендатором во владение и пользование согласно акту приема-передачи арендованного земельного участка, являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. Настоящий Договор заключается сроком до 29 июня 2017 г.

2.2. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента подписания, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Договор, заключенный на срок 1 год и более, вступает в силу с момента государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с 29 июня 2012 г.

2.4. Если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

2.5. На основании ст. 432 ГК РФ; в соответствии с п. 10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ, постановления администрации Воронежской области от 25.04.2008 г. № 349, отчета независимой оценки от 26.04.2012 № В-120619/Н, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности размер ежегодной арендной платы за землю установить в следующем порядке:

Базовые показатели для расчета арендной платы:

- Разрешенное использование участка	проектирование и строительство объектов обслуживания населения: мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажный кабинет
- Вид функционального использования земель	
- Рыночная стоимость земельного участка,	

руб. (С)	
- Ставка рефинансирования, % (Р)	8
- Коэффициент инфляции, $K_{инф}$	1
- Корректирующий (повышающий) коэффициент, K_1	1
- Корректирующий (понижающий) коэффициент, K_2	1
- Размер арендной платы за год, руб. (А г)	8 175 048,00
(восемь миллионов сто семьдесят пять тысяч сорок восемь рублей 00 копеек)	

2.6. Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи Участка (приложение 1).

2.7. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти РФ и Воронежской области, централизованно устанавливающими величину кадастровой стоимости, коэффициенты индексации, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам пользования и категориям арендаторов.

2.7.1. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 (один) месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 2.8. настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.7.2. Письменное уведомление Арендатора не требуется в случае официального опубликования в средствах массовой информации соответствующего нормативного акта. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта, независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

2.8. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования земельным участком со дня подписания договора и акта-приема передачи поквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца текущего квартала.

2.9. Арендная плата по договору вносится Арендатором на соответствующий расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на расчетный счет.

2.10. По окончании установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой консолидированного бюджета и взыскивается с начислением пени (неустойки) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый просроченный день.

2.11. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

2.12. В случае использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию участка с целью контроля за его использованием и в соответствии с условиями договора.

3.1.2. Изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) в случаях:

а) использования Участка или его части не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

б) однократного неисполнения и (или) неоднократного ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в размере и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора;

в) использования земельного участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики земельного участка;

- г) неподписания Арендатором акта приема-передачи;
- д) сдачи в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или неуведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет);
- е) невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора.

На основании п. 3 ст. 450 ГК РФ настоящий договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

3.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору по акту приема-передачи Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ;
- предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемом земельном участке.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п. 1.1. и другими условиями настоящего Договора;
- сдавать Участок в субаренду только после получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или после уведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет);
- отдавать арендные права земельного участка в залог и передавать свои права и обязанности по Договору в пределах срока действия договора третьему лицу только после получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или после уведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет).

4.2. Арендатор обязан:

- обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;
- выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- в случае передачи (продажи и др.) строения или его части, расположенного (ой) на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или внесения этого имущества в уставный (складочный) капитал хозяйственного товарищества или общества, в срок не позднее 30 календарных дней после совершения сделки уведомлять Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих права на землю;
- в случае изменения места нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае не исполнения данной обязанности Арендатором, заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной);
- не нарушать права других землепользователей;
- не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании существующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;
- оповещать в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.);
- при использовании земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных Договором и действующим законодательством.

4.2.1. В случае, если договор аренды заключен на 1 год и более:

- а) зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество Договор и все изменения и дополнения к нему;
- б) в десятидневный срок с момента государственной регистрации предоставить Арендодателю копию Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Под форс-мажорными 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 обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора будут действительны только тогда, когда они внесены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п. 2.7.2. настоящего Договора.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что оно имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка, не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

7.3. Расторжение или прекращение Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по арендной плате и неустойке.

7.4. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

7.5. Использовать часть земельного участка с кадастровым номером 36:34:0105005:13 площадью 59 кв.м, занимаемую инженерными сетями, в соответствии с ограничениями и требованиями, установленными действующим законодательством для охранных зон инженерных коммуникаций, обеспечить беспрепятственный доступ в охранные зоны инженерных коммуникаций в случае необходимости проведения ремонтно-технических работ

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора земельный участок, указанный в п. 1 Договора, свободен от имущественных обязательств и прав третьих лиц.

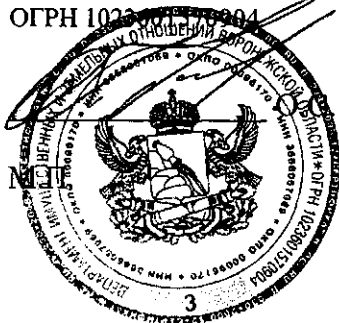
8.2. Настоящий договор аренды составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Департамент имущественных и земельных
отношений Воронежской области

394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12
ИНН 3666057069
ОГРН 1023600000004



Провоторова

Арендатор:

ООО "ГрадСтрой"

394077, г. Воронеж, ул. 60 Армии, 29а
ИНН 3662134026



О.Р. Чибисова

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Расчетный счет - **4010181050000010004** в ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области (г.Воронеж)
БИК - **042007001**

получатель платежа – УФК по Воронежской области (Департамент имущественных и земельных отношений
Воронежской обл. ИНН – **3666057069**)

КПП – **366601001**

ОКАТО - **20401000000**

КБК – **83511105012040000120**

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Воронеж

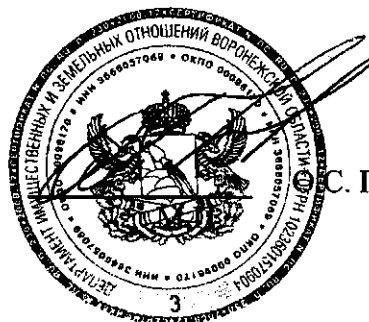
29 06 2012 г.

1. Во исполнение условий договора аренды земельного участка от 29 июня 2012 г. № 2193-12/23 Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице заместителя руководителя департамента Провоторовой Ольги Сергеевны, действующей на основании Положения о департаменте имущественных и земельных отношений Воронежской области, утвержденного постановлением правительства Воронежской области от 08.05.2009 № 365, и доверенности от 26.06.2012 № 228, с одной стороны, передает, а общество с ограниченной ответственностью "ГрадСтрой", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Чибисовой Ольги Романовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, принимает во владение и пользование земельный участок характеристики которого указаны в разделе 1 Договора.

2. Настоящим актом «Арендатор» подтверждает, что обязательства «Арендодателя» по передаче земельного участка выполнены полностью. Претензий у «Арендатора» по передаваемому земельному участку не имеется.

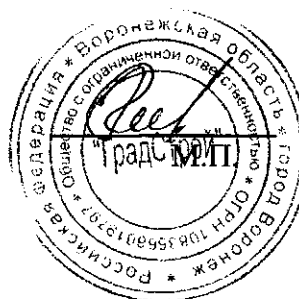
3. Настоящий акт составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сдал: «Арендодатель»



С. Провоторова

Принял: «Арендатор»



О.Р. Чибисова

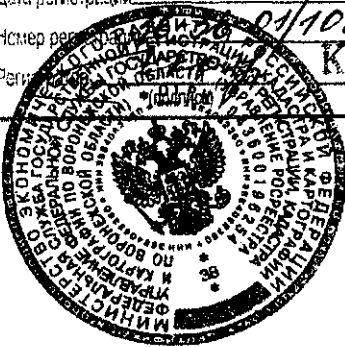
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области
 районного округа 36

Внесена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации: 13.08.2012

Исмер ре: 01/09/2012-437

Регистратор: Колесова Л.И.
 (Ф. И. О.)



**ПРОШТО, ПРОНУМЕРОВАНО,
 СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ**

ЛИСТОВ



руководителя

О.С. Провоторова