

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 2418-В

от « 19 » апреля 2018 г.

г. Волгоград

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области в лице председателя комитета Писемской Анны Сергеевны, действующего на основании Положения о комитете по управлению государственным имуществом Волгоградской области, утвержденного постановлением Губернатора Волгоградской области от 26.04.2012 № 222, постановления Губернатора Волгоградской области от 19.10.2017 № 665, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Кайлас» в лице директора Купреева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», с учетом записи Единого государственного реестра недвижимости от 27.07.2015 № 34:34/001-34/001/077/2015-617/6 о праве собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 34:34:030134:1259, договора аренды земельного участка от 30.05.2008 № 8012, заявления от 10.04.2018 № 21/13613 ООО «Кайлас», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее именуется - Договор), о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 22320 кв. м, с кадастровым номером 34:34:030134:2064, с разрешенным использованием: для размещения четырех многоэтажных многоквартирных жилых домов, местоположением: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Бурейская (далее именуется – Участок), в границах, указанных в кадастре недвижимости, для завершения строительства многоэтажных многоквартирных жилых домов.

1.2. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Участок не обременен правами третьих лиц.

1.3. Приведенное описание Участка является окончательным и не может самостоятельно изменяться Арендатором.

1.4. При подписании Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок в состоянии, позволяющем использовать Участок для цели и в соответствии с разрешенным использованием, указанными в пункте 1.1 Договора. Договор является актом приема-передачи Участка.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 3 (три) года с даты подписания Договора.

2.2. Действие Договора распространяется на отношения, возникшие у Сторон с даты подписания Договора.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер арендной платы за Участок устанавливается Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, органов местного самоуправления.

Арендная плата за Участок устанавливается согласно расчету, прилагаемому к Договору.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, равными долями в течение каждого расчетного периода, за текущий месяц - до 10-го числа текущего месяца. За неполный месяц арендная плата исчисляется пропорционально фактическому количеству дней соответствующего месяца, в течение которых Участок использовался Арендатором. Обязанность по внесению арендной платы у Арендатора по условиям Договора возникает с даты подписания Договора.

3.3. Перечисление арендной платы за землю осуществляется на счет Управления Федерального казначейства по Волгоградской области путем заполнения полей платежных документов в следующем порядке:

«Получатель» - УФК по Волгоградской области (Облкомимущество)

«ИНН» - 3444054540

«КПП» - 344401001

«Банк получателя» - Отделение по Волгоградской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации

«Сч. №» - 401018103000000010003

«БИК» - 041806001

«Код бюджетной классификации» – 818 1 11 05012 04 0000 120

«ОКТМО» – 18701000

«Назначение платежа» - арендная плата за землю по договору (№, дата).

Не реже одного раза в шесть месяцев Арендатор проводит с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок.

3.4. Размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в случае установления или изменения кадастровой стоимости земельных участков, установления или изменения коэффициентов (их значений), применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, в соответствии с решениями органов государственной власти Волгоградской области и органов местного самоуправления.

Арендатор считается извещенным о размере арендной платы за Участок с даты обнародования (официального опубликования) указанных нормативных правовых актов (изменений и дополнений, вносимых в нормативные правовые акты). При этом Арендодатель оставляет за собой право направить Арендатору извещение о размере арендной платы за соответствующий период.

4. Права и обязанности Арендодателя.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные правовые акты, регулирующие использование земель.

4.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного Участка.

4.1.3. Направлять в государственные органы, осуществляющие государственный надзор за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства.

4.1.4. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества Участка в результате деятельности Арендатора.

4.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит земельному законодательству Российской Федерации и Волгоградской области, условиям Договора.
- 4.2.3. Уведомлять Арендатора об изменении реквизитов счета, на который перечисляется арендная плата и пени.
- 4.2.4. Требовать через суд выполнения Арендатором всех условий Договора.

5. Права и обязанности Арендатора.

- 5.1. Арендатор имеет право:
 - 5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.
 - 5.1.2. Передавать права и обязанности по Договору третьему лицу только с предварительного письменного согласия Арендодателя.
 - 5.1.3. Сдавать Участок в субаренду только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Договор субаренды Участка заключается на условиях Договора. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

 - 5.1.4. Арендатор вправе передавать право аренды в залог в пределах срока Договора только с предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.2. Арендатор обязан:
 - 5.2.1. Использовать Участок в соответствии с видом его разрешенного использования и установленной категорией земель.
 - 5.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
 - 5.2.3. Своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату. Обязательство Арендатора по оплате арендной платы считается выполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
 - 5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории муниципального образования.
 - 5.2.5. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного земельного надзора и органам муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель, а также уполномоченным органам исполнительной власти в области контроля за соблюдением природоохранного законодательства свободный доступ на Участок.
 - 5.2.6. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
 - 5.2.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов, принятия решения о реорганизации или прекращения деятельности в 10-дневный срок направить письменное уведомление Арендодателю.
 - 5.2.8. Не нарушать права других землепользователей.
 - 5.2.9. Производить благоустройство Участка и прилегающей к нему территории в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования.
 - 5.2.10. В 7-дневный срок уведомить Арендодателя о состоявшемся переходе права на объекты недвижимости, расположенные на Участке, другому правообладателю.
 - 5.2.11. При истечении срока действия Договора или при досрочном расторжении Договора или в случае одностороннего отказа Стороны Договора от исполнения Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии в течение одного месяца со дня истечения срока действия Договора или со дня расторжения

(прекращения) Договора. В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора и при этом установления Арендодателем в результате осмотра Участка отсутствие на нем признаков хозяйственной деятельности и имущества Арендатора, Участок считается возвращенным Арендодателю в день расторжения (прекращения) Договора.

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору другая Сторона направляет письменное уведомление о нарушении обязательств. В случае неустранения нарушения в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления о нем соответствующая Сторона имеет право обратиться в суд. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжения Договора.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующий период, от суммы невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки путем заполнения полей платежных документов в следующем порядке:

«Получатель» - УФК по Волгоградской области (Облкомимущество)

«ИНН» - 3444054540,

«КПП» - 344401001,

«Банк получателя» - Отделение по Волгоградской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации,

«Сч. №» - 401018103000000010003,

«БИК» - 041806001,

«Код бюджетной классификации» – 818 1 16 90040 04 0000 140.

«ОКТМО» – 18701000

6.3. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

7. Изменение Договора.

7.1. Изменения, дополнения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью, оформляются в той же форме, что и Договор, кроме изменений, произведенных в соответствии с пунктами 3.3, 3.4, 4.2.3, 6.2 Договора.

8. Прекращение Договора.

8.1. Договор прекращает свое действие по истечении его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в случаях:

- использования Участка не в соответствии с видом его разрешенного использования и (или) установленной категорией земель;

- нарушения Арендатором условий, предусмотренных пунктами 5.1.2, 5.1.3, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.9 Договора;

- невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока для внесения арендных платежей либо повторной задержке внесения арендной платы вне зависимости от срока задержки и ее последующего внесения;

- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения особых условий Договора, указанных в разделе 10 Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора в указанных в пункте 8.2 Договора случаях Арендодатель направляет Арендатору уведомление о причинах расторжения не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением о вручении и считается полученным в день его получения Арендатором либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии Арендатора по всем адресам, указанным в Договоре. В этом случае заключение дополнительного соглашения о расторжении Договора по соглашению Сторон не требуется.

8.4. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, в том числе:

- при использовании Участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при: использовании Участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде; порче земель; невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; неиспользовании Участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом;

- при неустранении совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

- при изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

- при использовании Арендатором Участка с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо с неоднократными нарушениями;

- при существенном ухудшении Арендатором Участка.

8.5. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора возобновленного на неопределенный срок, Договор считается расторгнутым (прекращенным) со дня получения уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением и считается полученным в день его получения Стороной Договора либо в день извещения организацией почтовой связи об отсутствии Стороны Договора по всем адресам, указанным в договоре. В этом случае заключение дополнительного соглашения о расторжении Договора по соглашению Сторон не требуется.

9. Рассмотрение споров.

9.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Споры, возникающие между Сторонами по исполнению/неисполнению условий Договора, рассматриваются по месту нахождения Арендодателя.

10. Особые условия Договора.

10.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка не является основанием для расторжения Договора.

10.2. В соответствии с топографической подосновой М 1:500 в границах земельного участка имеются:

- инженерные коммуникации: канализация d 1840 мм, линии связи, теплотрасса 2Т d 400 мм, объекты электросетевого хозяйства;
- зоны, ограниченные в использовании с учетом минимально допустимых расстояний от инженерных коммуникаций до зданий и сооружений в соответствии с СП 42.13330.2011. СНИП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.

10.3. Особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов регламентируются Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160.

10.4. Арендатор обязуется обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок организациям, эксплуатирующим инженерные коммуникации, для производства ремонтных работ.

10.5. В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утвержденных решением Волгоградской городской Думы от 15.09.2010 № 36/1087, земельный участок расположен в:

- зоне шумового воздействия аэродрома;
- приаэродромной территории;

10.6. Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне р. Царицы, установленной решением Малого Совета Волгоградского городского Совета народных депутатов от 13.07.1993 № 12/162 «Об особо охраняемых территориях и режиме природопользования р. Царицы». Границы носят описательный характер.

10.7. Земельный участок частично расположен в защитной зоне объекта культурного наследия «Комплекс Земской больницы (Областная больница)» границы территории которого не установлены. Согласно пункту 4 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В защитной зоне объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

10.8. Арендатор обязан обеспечить снос и (или) пересадку зеленых насаждений, выплатить компенсационную стоимость в порядке, установленном постановлением администрации Волгограда от 24.09.2014 №1231 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача порубочных билетов и (или) разрешений на пересадку зеленых насаждений на территории района Волгограда».

10.9. Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один экземпляр хранится у Арендодателя, один экземпляр хранится у Арендатора, один экземпляр передается в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

10.10. Договор аренды земельного участка от 30.05.2008 № 8012 расторгнуть с даты подписания настоящего договора аренды.

11. Приложение к Договору.

К Договору прилагаются:

- расчет арендной платы за земельный участок на 1 л.

12. Реквизиты Сторон.

Арендодатель:

Комитет по управлению
государственным имуществом
Волгоградской области;
ул. Новороссийская, 15,
г. Волгоград, 400066;
тел. 35-26-00, факс 35-26-18

ИНН 3444054540, КПП 344401001,
ОГРН 1053444031299

УФК по Волгоградской области
(Облкомимущество л/сч 03292005340);

Наименование банка: Отделение по
Волгоградской области Южного главного
управления Центрального банка
Российской Федерации
Отделение Волгоград,
БИК 041806001

Р/сч 40201810500000100008

Арендатор:

ООО «Кайлас»;
ИНН 3444207490 КПП 344401001;
ОГРН 1133443021095;

Юридический адрес:
400066, г. Волгоград,
ул. Двинская, д. 15;
Тел. +7(8442)94-17-70, 94-17-64

Email: adm@rsk34.ru

13. Подписи Сторон.

От Арендодателя:

Председатель комитета

А.С.Писемская



От Арендатора:

Директор

Е.В.Купреев

2018 г.

М.П.



РАСЧЕТ
арендной платы за земельный участок
с кадастровым номером 34:34:030134:2064

Расчет арендной платы за земельный участок произведен в соответствии с Порядком расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов, утвержденным постановлением Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов» (далее именуется - Порядок), приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 20.04.2017 № 42-н «Об утверждении значений коэффициента категории арендатора земельного участка из категории земель населенных пунктов и значений коэффициента дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, применяемых при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в городском округе город-герой Волгоград» (далее – Приказ).

Годовой размер арендной платы за земельный участок на **2018** год определен по формуле в соответствии с п. 2.1.1 Порядка:

$$A = \text{КСЗУ} * \text{Кви} * \text{Кдп} * \text{Ккан} = 197\,864\,791,20 \text{ руб.} * 0,003 * 4,0 * 0,005 = \mathbf{11\,871,89 \text{ руб.}},$$

где:

A - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ–кадастровая стоимость земельного участка (согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.04.2018 № 34/001/001/2018-50149 равна 197 864 791,20 руб.);

Кви–коэффициент вида функционального использования земельного участка. Для земельных участков из категории земель населенных пунктов, находящихся на территории городского округа город - герой Волгоград, значение коэффициента Кви принимается согласно Приложению 1 к Порядку (п. 1.1);

Кдп–коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, в соответствии с Приложением № 2 к Приказу (п. 1);

Ккан–коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов в соответствии с Приложением № 1 к Приказу (п. 5).

И.о. первого заместителя
председателя комитета



А.П.Панарин

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

Номер регистрационного округа 34

Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации 03.05.2018

Номер регистрации 34/001/2018-1

Регистратор Панин Ю.Э.



Пронумеровано, сшито и скреплено печатью

Подпись Панин Ю.Э. Панин Ю.Э. листов

« 03.05.2018 » 2018 г.



ИМУЩЕСТВОМ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(ОБЪЕКТИМУЩЕСТВО)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору аренды земельного участка от 19.04.2018 № 2418-В

г. Волгоград

"15" 05 2018

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области в лице председателя комитета Писемской Анны Сергеевны, действующего на основании Положения о комитете по управлению государственным имуществом Волгоградской области, утвержденного постановлением Губернатора Волгоградской области от 26.04.2012 № 222, постановления Губернатора Волгоградской области от 19.10.2017 № 665, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и общество с ограниченной ответственностью "Кайлас" (далее – ООО "Кайлас") в лице директора Купреева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, и именуемые в дальнейшем "Стороны", на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.05.2018 № 99/2018/96233545, заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее именуется – Соглашение) к договору аренды земельного участка от 19.04.2018 № 2418-В (далее именуется – Договор) о нижеследующем:

1. В подпункте 1.1 Договора слова: "Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Бурейская" заменить словами: "Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Бурейская, 26".

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

3. Соглашение подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один экземпляр хранится у Арендодателя, один экземпляр хранится у Арендатора, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

4. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Комитет по управлению
государственным имуществом
Волгоградской области;
ул. Новороссийская, 15,
г. Волгоград, 400066;
тел. 35-26-00, факс 35-26-18;
ИНН 3444054540, КПП 344401001,
ОГРН 1053444031299 УФК по
Волгоградской области
(Облкомимущество Волгоградской
области л/сч 03292005340);
Наименование банка: Отделение по
Волгоградской области Южного
главного управления Центрального
банка Российской Федерации
(Отделение Волгоград), БИК

Арендатор:

ООО "Кайлас"
ИНН 3444207490
Адрес: 400066, г. Волгоград,
ул. Двинская, 15

Тел. 89023627972

041806001

Р/сч 40201810500000100008

5. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Председатель комитета



А.С.Писемская

От Арендатора:
Директор
ООО "Кайлас"

М.П.

Е.В.Купреев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области	
Номер регистрационного округа	34
Произведена государственная регистрация	
дополнительного соглашения	
Дата регистрации	25.05.2018
Номер регистрации	34:34:030134:2064-34/001/2018-3
Регистратор	

