

С

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

23 АВГ 2019

350

№ 350

« » 2019г.

г. Красноярск

На основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного Кодекса Российской Федерации, в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению земельного участка для строительства без проведения торгов, утвержденным распоряжением администрации города Красноярска от 23.11.2012 № 234-р, департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска в лице заместителя руководителя департамента Ростовцева Евгения Александровича, действующего на основании Положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, утвержденного распоряжением администрации г. Красноярска от 23.05.2013 № 110-р, приказа заместителя Главы города - руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений от 31.10.2018 № 645 «О предоставлении права рассмотрения, подписи и визирования документов департамента Ростовцеву Е.А.», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и Общество с ограниченной ответственностью "Крепость", в лице генерального директора Мансурова Махира Бахадура оглы, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0400056:0246, находящийся по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, общей площадью 8 925,00 (восемь тысяч девятьсот двадцать пять целых) кв.м. (далее - Участок), в границах, указанных в выписке ЕГРН об Участке, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (приложение 1), для использования в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0400056:12238- многоквартирный жилой дом.

Земельный участок передан по акту приема-передачи 05.05.2016 по договору аренды от 06.05.2016 № 495.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 01.08.2019 по 31.07.2022 (три года).

2.2. Договор, заключенный на срок не менее одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

2.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами до заключения Договора, а именно 24.01.2019 - даты расторжения договора аренды земельного участка № 495 от 06.05.2016.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет 2 670,89 руб. (две тысячи шестьсот семьдесят рублей восемьдесят девять копеек) в месяц.

Через год после заключения Договора размер арендной платы подлежит ежегодной индексации Арендодателем в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, устанавливаемого федеральными законами о бюджете на очередной финансовый год. В последующие периоды индексация арендной платы на размер уровня инфляции осуществляется на начало следующего календарного года.

3.2. Первый платеж по настоящему Договору начисляется с 24.01.2019 по 02.09.2019.

3.3 Арендная плата за первый подлежащий оплате период в сумме 19 385,49 руб. (девятнадцать тысяч триста восемьдесят пять рублей сорок девять копеек) вносится в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания Договора.

3.4. Расчет арендной платы приведен в приложении 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.5. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, за который вносится плата путем перечисления на счет № 40101810600000010001 в Отделении Красноярск, г. Красноярск, БИК 040407001, КБК 905 111 05012 04 0200 120, ИНН 2466010657/КПП 246601001, получатель - УФК по Красноярскому краю (департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, код ОКТМО

04701000), УИН по основному платежу 0210186600000000201793019, УИН по пене 0210186600000000201793022.

3.6. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в пункте 3.5 Договора.

3.7. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

3.8. При наличии задолженности по Договору, денежные средства, поступившие от Арендатора, в случае, если в платежном документе не указано назначение платежа, зачисляются в следующем порядке:

первая очередь – оплата ранее возникшей задолженности по арендным платежам;

вторая очередь – оплата арендных платежей за текущий период;

третья очередь – оплата штрафных санкций (пени) за ненадлежащее исполнение обязательства по договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при однократном нарушении порядка и сроков внесения арендной платы при применении в расчете арендной платы коэффициента КЗ.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, требований земельного законодательства.

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.

4.1.4. Требовать досрочного расторжения договора в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктами 4.4.12, 4.4.13.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок не более чем пять лет, с согласия Арендодателя передавать свои права и

обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 5, статьи 22 Земельного кодекса РФ, постановлением администрации города от 03.11.2003 № 469 «Об утверждении Положения о порядке согласования передачи арендатором прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, передачи арендованного участка в субаренду».

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды Участка передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передать Участок в субаренду (если договором не предусмотрено иное) без согласия Арендодателя при условии его письменного уведомления.

4.3.2. Заключать путем подписания уполномоченным лицом и скреплением печатью дополнительные соглашения к настоящему договору.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Оплачивать арендную плату в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

4.4.4. Ежеквартально проводить сверку арендных платежей посредством подписания соответствующего акта.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации

инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.9. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.4.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального.

4.4.11. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.12. Не допускать захламления земельных участков в результате своих действий и действий третьих лиц по использованию предоставленного земельного участка.

4.4.13. Своевременно (в срок указанный в соответствующем уведомлении) выполнять обязанности по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или по их рекультивации после завершения разработки месторождений полезных ископаемых, строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, изыскательных и других работ.

4.4.14. В случае изменения вида функционального использования Участка письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя.

4.4.15. В случае нахождения на Участке зеленых насаждений Арендатор осуществляет мероприятия по их содержанию в соответствии с разделом 6 Правил благоустройства территории города Красноярска, утвержденных решением Красноярского городского Совета депутатов от 25.06.2013 № В-378.

4.4.16. Снос зеленых насаждений осуществлять в случаях и порядке, установленных постановлением администрации города Красноярска.

4.4.17. Направить Арендодателю в течение 10 (десяти) дней со дня заключения Договора копию подписанного соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка (его части), занятого объектами, находящимися в муниципальной собственности, плата по которому не устанавливается.

4.4.18. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации ограничений прав на Участок и сервитутов в случае их наличия.

4.4.19. Арендатор, в отношении которого расчет арендной платы осуществлен с применением понижающего значения коэффициента K2

в соответствии с приложением № 3 к решению Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43 «Об утверждении Положения об арендной плате за землю в городе Красноярске, а также об определении значений коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования земельного участка (К1), категорию арендатора (К2), срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства (за исключением земельного участка, предоставленного для жилищного строительства), не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок (К3), применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», обязан по истечении срока действия документа, устанавливающего право на льготу, подтверждать наличие права на применение понижающего коэффициента К2.

В случае не представления документов, подтверждающих льготную категорию, Арендодатель вправе произвести перерасчет арендной платы в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Арендатора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый календарный день просрочки в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 3.5 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в той же форме, что и Договор и подписаны уполномоченными лицами, за исключением условий, предусмотренных пунктом 6.3 настоящего Договора.

6.2. По окончании срока действия Договора, Договор считается соответственно расторгнутым и прекратившим свое действие без соответствующих соглашений и дополнительного уведомления Арендатора.

6.3. В случае изменения порядка определения размера арендной платы за землю, а так же государственной кадастровой оценки земель, обусловленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, органов местного самоуправления, размер арендной платы за землю изменяется с даты вступления в силу соответствующего правового акта в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Арендатора.

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

6.4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при несогласии Арендатора с новой арендной платой в соответствии с уведомлением о расторжении Договора, направленным Арендодателем с даты, указанной в таком уведомлении, независимо от даты его получения Арендатором;

- по истечении одного года после уведомления Арендатора о расторжении договора, в случае если земельный участок зарезервирован для государственных и муниципальных нужд;

- в случаях, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при однократном нарушении порядка и сроков внесения арендной платы;

- в случае нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктами 4.4.12, 4.4.13 настоящего Договора.

При одностороннем отказе настоящий Договор будет считаться расторгнутым.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по взаимному согласию, а при недостижении согласия, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Красноярского края.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае наличия на Участке инженерных сетей, не принадлежащих Арендатору на праве собственности, Арендатору необходимо обеспечить беспрепятственный доступ на Участок специализированным организациям для их ремонта и обслуживания, а также, в случае необходимости, обеспечить заключение соглашения об установлении сервитута в отношении Участка в соответствии со ст. 39.23, 39.24 Земельного кодекса Российской Федерации.

8.2. В охранных зонах инженерных сетей запрещается:

- а) строить любые капитальные объекты, возводить временные сооружения;
- б) выполнять земляные работы без согласования со специализированными организациями города;
- в) высаживать высокорастущие деревья и кустарники;
- г) устраивать свалки, складирование материалов и оборудования, обустраивать открытые склады.

8.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, третий в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

8.4. Арендодатель не позднее 5-ти (пяти) рабочих дней после подписания Договора и (или) изменений к нему направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска

Юридический адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 75, тел. 226-17-46.

Банковские реквизиты: Лицевой счет 00501150010000005012A05000003 в УФК по Красноярскому краю

Расчетный счет 40204810800000001047 в Отделении Красноярск, г. Красноярск

БИК 040407001, ИНН 2466010657, КПП 246601001, ОКПО 10172707, ОКВЭД 75.11.31, ОКТМО 04701000, ОКОГУ 32100, ОКФС 14, ОКОПФ 81, ОГРН 1032402940800

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Крепость»

Юридический адрес: 660068, г. Красноярск, пр-кт им. газеты
"Красноярский рабочий", 74д
Телефон 220-92-20
ИНН/КПП 2465223081/246501001

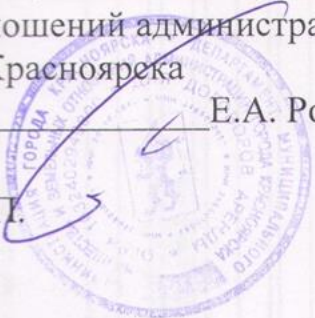
10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Заместитель руководителя
департамента муниципального
имущества и земельных
отношений администрации
г. Красноярска

Е.А. Ростовцев

М.П.



Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «Крепость», в лице
генерального директора
Мансурова Махира Бахадура оглы

М. Б. оглы Мансуров

М.П.

2019г.



Приложение:

1. Выписка ЕГРН об Участке.
2. Расчет арендной платы.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2019, поступившего на рассмотрение 05.08.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
5 августа 2019г. № КУ/ВИ-001/2019-19243816	Всего листов выписки: 4		
Кадастровый номер:	24:50:0400056:246		
Номер кадастрового квартала:	24:50:0400056		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 24:50:0400056:9		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский.		
Площадь, м2:	8925 +/- 33		
Кадастровая стоимость, руб:	32050656,75		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	24:50:0400056:12238		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).		
Получатель выписки:	Павловит Наталья (представитель заявителя), Заявитель: Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 августа 2019г. № КУ/ВН-001/2019-19243816			
Кадастровый номер:		24:50:0400056:246	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	17.11.2016 16:57:04	
	номер государственной регистрации:	24-24/001-24/001/110/2016-3741/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.11.2016 по 31.12.2019 с 17.11.2016 по 31.12.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Байрамлы Азар Ализа оглы, 09.11.1985, Азербайджан, Республика Азербайджан Паспорт гражданина иностранного государства №01212520, выдан 14.05.2015, Министерство внутренних дел	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве, № 1-251, Выдан 07.11.2016	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.06.2016 16:29:13	
	номер государственной регистрации:	24-24/001-24/001/066/2016-5144/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.05.2016 по 04.05.2023 с 06.05.2016 по 04.05.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КРЕПОСТЬ", ИНН: 2465223081, ОГРН: 1092468024417	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 495, Выдан 06.05.2016	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ИМЕЮЩИЙ УЧЕТ
ИЛИ ОБЪЕКТА НЕИЗВЕСТНОСТИ

Лист №2 Раздел 2

Итого листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Итого листов выписки: 4

3 августа 2019г. № КУМН-001/2019-19243816

Квартальный номер:

24:50:0400056:246

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к договору аренды земельного участка
от 23 АРГ 2019 N 350

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок с категорией земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0400056:0246. ООО «Крепость» – завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0400056:12238- многоквартирный жилой дом. г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский

Период	Площадь кв. м. (S)	КС	K1	K2	Оплата в год, руб. (А)	Оплата в месяц, руб.
С 01.08.2019 по 31.07.2022	8925	32050656,75	0,001	1	32 050,66	2 670,89

* Расчет годового размера арендной платы осуществлен на основании ст. 12 Закона Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае», решения Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43 «Об утверждении Положения об арендной плате за землю в городе Красноярске, а также об определении значений коэффициентов, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»,

по формуле: $A = Kc \times K1 \times K2$, где

A - арендная плата за земельный участок в год (рублей);

КС - кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

K1 - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

K2 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

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

Арендная плата за первый подлежащий оплате период с 24.01.2019 по 02.09.2019 составляет 19 385,49 руб.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Заместитель руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска



Е.А. Ростовцев

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Крепость», в лице генерального директора Мансурова Махира Бахадура оглы



М. Б. оглы Мансуров

2019 г.

575466



Исполнитель: Бахмашук Е.В. лист(ов) 1
 Начальник отдела землепользования
 "КРЕПОСТЬ"
 Арендатор ИИ

