

ДОГОВОР № 554/18
аренды земельного участка,
находящегося в собственности Липецкой области

Город Липецк, Липецкая область, Российская Федерация
Двадцать девятое марта две тысячи восемнадцатого года

На основании пп. 1 п. 1 ст. 11.3, п. 4 ст. 11.8, пп. 5 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, постановления администрации города Липецка от 06.12.2017 № 2409 «Об утверждении документации по планировке территории в части внесения изменений в основную часть проекта планировки и проекта межевания жилой многоэтажной застройки в районе пересечения Лебедянского шоссе и улицы Опытной в городе Липецке», записи о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости о праве собственности Липецкой на земельный участок от 12.03.2018 № 48:20:0028407:1012-48/001/2018-1, заявления АО «ДСК», управление имущественных и земельных отношений Липецкой области, в лице начальника управления Крючковой О.В., действующей на основании «Положения об управлении имущественных и земельных отношений Липецкой области», именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и акционерное общество «Домостроительный комбинат» в лице исполнительного директора Шалова В.И., действующего на основании доверенности № 2 от 11.01.2016, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, 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, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 48:20:0028407:1012, площадью 2346 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г. Липецк, именуемый в дальнейшем Участок, с разрешенным использованием – для торговых рядов.

Приведенное описание целей использования земельного участка является окончательным. Изменение целей использования земельного участка допускается с письменного согласия Арендодателя.

1.2. Условия настоящего договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора.

Участок ранее был предоставлен Арендатору на основании договора аренды земельного участка № 1153/11-АК от 21.10.2011. Условия комплексного освоения земельного участка, содержащиеся в договоре аренды № 1153/11-АК от 21.10.2011, признаются действующими и подлежат обязательному исполнению Сторонами.

Участок образован из земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0028407:15 и 48:20:0028407:400, предоставленных Арендатору на основании договоров аренды от 01.10.2013 № 221/13 и от 02.11.2016 № 471/16, соответственно.

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

Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

1.4. Настоящий Договор имеет силу передаточного акта, его подписание Сторонами подтверждает передачу Участка Арендодателем и его принятие Арендатором.

1.5. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем по исполнению условий настоящего Договора.

2. СРОК ДОГОВОРА.

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с 26.01.2018 г. по 20.10.2018 г.



2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

3.1. Арендная плата исчисляется с 26.01.2018 г. и вносится Арендатором **равными долями ежеквартально - не позднее 25 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал - не позднее 15 ноября текущего года.**

3.2. Арендная плата, указанная в п.3.1 рассчитывается на основании постановления администрации Липецкой области № 90 от 22.02.2013 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Липецкой области». Расчет конкретной суммы арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1 к Договору).

3.3. Арендатор вносит арендную плату за пользование Участком в рублях, согласно размеру, установленному в п. 3.2 Договора на счет **Управления Федерального казначейства по Липецкой области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области), расчетный счёт 40101810200000010006, Отделение Липецк г. Липецк, БИК 044206001, КБК 04211105022020000120, ИНН 4826006839, КПП 482601001, код ОКТМО 42701000.**

3.4. Арендатор уплачивает арендную плату за всю площадь земельного Участка, согласно прилагаемому к Договору расчёту, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.5. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п. 3.3. Договора.

3.6. Размер арендной платы и сроки платежа могут быть пересмотрены Арендодателем не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке, в случаях изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципальных правовых актов, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка, в соответствии с п. 1.1. Договора), Арендодатель в праве изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента официального опубликования соответствующего нормативного правового акта, Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципального правового акта, при этом заключение соглашения о внесении изменений в Договор аренды земельного участка не требуется.

3.7. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

-использования земельного участка не по целевому назначению и принадлежности к той или иной категории земель;

-использования земельного участка, приводящего к значительному ухудшению экологической обстановки;

-использования земельного участка, приводящего к его порче;

-не внесения арендной платы однократно по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;

-изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;

-нарушений Арендатором других условий Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, Договором.

4.1.2. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.4. Требовать внесения арендной платы за все время пользования земельным Участком Арендатором.

4.1.5. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Требовать от Арендатора выполнения условий настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

4.2.3. Письменно, своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов счетов, указанных в п. 3.3 Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Досрочно расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за **шестьдесят** календарных дней уведомление Арендодателю о намерении расторгнуть договор с указанием причин расторжения.

4.3.3. Производить строительство (реконструкцию или реставрацию) построек на используемом земельном участке с согласия уполномоченного органа, в соответствии с согласованной проектной и утвержденной градостроительной документацией, полученным разрешением на строительство, а также, при необходимости, при внесении изменений в Договор аренды, в части целевого использования Участка и действующим законодательством.

4.3.4. Передавать арендуемый Участок в субаренду в пределах срока Договора с письменного согласия Арендодателя.

4.3.5. В пределах срока Договора передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу (третьим лицам), в том числе отдать арендные права Участка в залог с письменного согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями, установленными Договором.

4.4.3. Своевременно в соответствии с п. 3.1. Договора вносить арендную плату.

4.4.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

4.4.5. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора, либо привлеченных им третьих лиц.

4.4.6. Выполнять требования соответствующих служб в части эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их (коммуникаций) ремонту и обслуживанию.

4.4.7. Самостоятельно или по договор с третьими лицами производить уборку Участка, а также территории, по периметру прилегающей к нему на расстоянии 2-х метров со стороны земель, не находящихся в пользовании иных лиц и заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с организацией, предоставляющей такие услуги.

4.4.8. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ.

4.4.9. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов, Не препятствовать третьим лицам - смежным землепользователям, осуществлению своих прав

по пользованию и владению этими лицами находящимися у них в пользовании смежными с Арендатором земельными участками.

4.4.10. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), органам государственного контроля свободный доступ на Участок, на специально выделенные части Участка, в расположенные на Участке здания и сооружения по их требованию.

4.4.11. Использование Участка осуществлять с учетом требований Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.4.12. В случае изменения адреса или иных реквизитов в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.4.13. После подписания Договора или изменений к нему в течении двух месяцев произвести за счет собственных средств его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав, и в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае не внесения арендной платы в установленный договором срок Арендатор уплачивает неустойку (пеню). Неустойка (пеня) начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по оплате, начиная со следующего за установленным Договором днем оплаты. Неустойка (пеня) за каждый день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы платежа. Процентная ставка неустойки (пени) устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату истечения срока очередного платежа, в соответствии с н.п. 3.1. 3.2, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Неустойка (пеня) перечисляется на счет, указанный в п. 3.3. настоящего Договора.

5.2. Уплата неустойки (пени), не освобождает Арендатора от надлежащего выполнения условий Договора.

5.3. Арендатор несет ответственность в размере реального ущерба, понесенного Арендодателем в связи с неисполнением или (и) ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по Договору.

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

5.5. Ответственность Сторон, не предусмотренная Договором, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент заключения Договора.

6. УСЛОВИЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ УЧАСТКА

6.1. Максимальный срок подготовки проекта строительства объектов инженерной инфраструктуры территории в границах Участка – 6 месяцев с даты утверждения проекта межевания территории в границах Участка.

6.2. Максимальный срок подготовки проекта строительства объектов капитального строительства - 6 месяцев с даты утверждения проекта межевания территории в границах Участка.

6.3. Срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры - до окончания срока действия Договора.

6.4. Срок осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видом разрешенного использования Участка - до окончания срока действия Договора.

6.5. При подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть:

6.5.1. Строительство многоэтажного жилья, в том числе жилья экономического класса.

Доля жилья экономического класса должна составлять не менее 75% от общей площади жилых домов в застройке.

6.5.2. Строительство других объектов на Участке производится в соответствии с установленными градостроительными требованиями.

6.6. В случае, если Арендатор Участка не использует его по целевому назначению в течение 3 (трех) месяцев, за исключением времени, необходимого для освоения Участка, а также времени, в течение которого Участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование, а также в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором условий Договора Участка. Договор подлежит расторжению в судебном порядке, за исключением случая, указанного п.8.4 Договора.

6.7. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных п.п. 6.1-6.2 Договора, Арендатор Участка уплачивает штраф в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы.

6.8. В случае неисполнения обязательств в сроки, предусмотренные пунктом 6.4. Договора Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 0,05% от суммы платы за право заключения Договора аренды первоначального участка, установленной по результатам аукциона, составляющей 4 942 000 руб. (Четыре миллиона девятьсот сорок две тысячи) рублей.

6.9. Определение технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение таких объектов к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения». Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения производится за счет Арендатора Участка.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Споры и разногласия, возникшие при реализации Договора, разрешаются путём переговоров. При не достижении согласия заинтересованная сторона вправе обратиться суд.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Условия Договора могут быть изменены и дополнены только при согласии Сторон в форме дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью, кроме случая установленного п. 3.6 Договора.

8.2. По истечении срока, установленного в п. 2.1. настоящего Договора Арендатор имеет право обратиться к Арендодателю с письменным заявлением о заключении договора аренды для завершения строительства объектов незавершенного строительства в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Настоящий договор, может быть расторгнут досрочно с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора, его регистрации в органе,

осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке в случае невыполнения Арендатором обязательств по комплексному освоению Участка, содержащихся в п.п. 6.1 - 6.5 Договора. Договор считается расторгнутым в соответствии с настоящим подпунктом с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от договора, направленного по юридическому адресу Арендодателя почтой, факсимильной связью или по электронной почте.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора и не урегулированные в добровольном порядке, в соответствии с п. 7.1 Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Липецкой области.

9.2. Договор составлен на **шести** листах в **трех** экземплярах на русском языке, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон по настоящему Договору, один экземпляр передается органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, при государственной регистрации настоящего Договора. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу.

9.3. Приложение к Договору:

- Расчет арендной платы.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области
Место нахождения: г. Липецк,
ул. Скороходова, д. 2



(подпись)

О.В. Крючкова

АРЕНДАТОР

АО «ДСК»
ОГРН 1024840833588, ИНН 4823018811
Место нахождения: Липецкая обл., г. Липецк,
ул. Ковалева, дом 125Б, каб. 1



(подпись)

В.И. Шалов
(по доверенности)

Приложение № 1 к Договору
аренды земельного участка
№ 554/18 от 29.03.2018

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Арендатор — АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ"
2. Площадь земельного участка (м.кв.) — 2346.00
3. Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) — 10879199.64
4. Ставка арендной платы (%) — 1.50
5. Льгота муниципальная (%) — 0
6. Льгота областная (%) — 0
7. Ставка арендной платы с учетом льгот (%) — 1.50
8. Размер арендной платы (руб.) — 99701.16 на 2018 год
(12.03.2018 — 20.10.2018) (223 дн.)

(девятьсот девять тысяч семьсот один рубль 16 копеек)

Сумма арендной платы подлежит оплате в следующие сроки:

- 8941.81 руб. не позднее 25.03.2018
- 40908.77 руб. не позднее 25.06.2018
- 40908.77 руб. не позднее 25.09.2018
- 8941.81 руб. не позднее 15.11.2018

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Управление имущественных и земельных
отношений Липецкой области
Место нахождения: г. Липецк,
ул. Скороходова, д. 2



(подпись)

О.В. Крючкова

АРЕНДАТОР

АО «ДСК»
ОГРН 1024840833588, ИНН 482301881
Место нахождения: Липецкая обл. г. Липецк
ул. Ковалева, дом 125Б, каб. 1



(подпись)

В.И. Шалов
(по доверенности)