

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ Г. АСТРАХАНИ
№ 80/2017**

г. Астрахань

8 февраля 2017г.

Администрация муниципального образования «Город Астрахань», в лице начальника управления муниципального имущества администрации муниципального образования "Город Астрахань" Григорьева Владимира Михайловича, действующего на основании распоряжения администрации города Астрахани от 18.02.2015 № 246-р, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АСТРАХАНСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ" в лице ДИРЕКТОРА БАДАЕВА В. К., действующего на основании Устава, ИНН 3016027187, расположенное по адресу: Г. АСТРАХАНЬ, ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН, УЛ. ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ, Д.3., именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании Постановления администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 19.01.2017 № 305 заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 6103 кв.м. (шесть тысяч сто три кв.м.) из земель населенных пунктов с кадастровым номером 30:12:020157:168 находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): Г. АСТРАХАНЬ, ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН, УЛ. ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ (УЧАСТОК №2) (далее - Участок), вид разрешенного использования МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА - ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА)

Договор одновременно является актом приема-передачи Арендатору земельного участка.

II. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на срок с 19.01.2017г. по 18.01.2020г.

III. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок определен в Расчете арендной платы, указанный в Разделе VIII настоящего Договора.

3.2. Арендная плата начисляется с 19.01.2017г. (с момента предоставления земельного участка).

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в бюджет в размере 1/10 от общей годовой суммы в срок до 15 числа следующего месяца текущего года путем перечисления на счет р/с 4010181040000010009 Управление Федерального казначейства по АО (Управление муниципального имущества администрации города Астрахани, л/счет 04253393400), БИК 041203001 отделение Астрахань, КПП 301501001, ИНН 3015090933, код бюджетной классификации 7061105012040001120, ОКТМО 12701000001.

3.4. В случае заключения договора аренды земельного участка путем проведения аукциона на право заключения договора аренды, размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", является постоянным и не подлежит изменению в течение всего срока договора аренды.

В иных случаях, размер арендной платы изменяется при изменении кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, утверждаемой нормативным правовым актом субъекта РФ, базовой ставки арендной платы, устанавливаемой нормативным правовым актом органа местного самоуправления и уровня инфляции.

3.5. Изменение размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, базовой ставки арендной платы или корректировочных коэффициентов к ней является обязательным для сторон договора аренды земельного участка без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, и нарушении других условий Договора.

- 4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- 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. В одностороннем порядке изменять:
- базовую ставку арендной платы, устанавливаемую нормативным правовым актом органа местного самоуправления, в т.ч. при изменении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков по землям различного вида разрешенного использования, кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, утверждаемых нормативным правовым актом субъекта РФ, с информированием Арендатора через средства массовой информации, а также при реоформлении договора.
- 4.1.5. Вносить в Договор иные изменения, не оговоренные настоящим Договором, при изменении действующего законодательства и нормативных правовых актов РФ, субъектов РФ, органа местного самоуправления.
- 4.1.6. В случаях, связанных с необходимостью досрочного прекращения прав Арендатора на аренду земельного участка для муниципальных нужд, гарантировать Арендатору предоставление земельного участка в другом месте и возмещение Арендатору затрат, связанных с освоением земель и строительством зданий, строений, сооружений, дорог, инженерных сетей и т.п., в соответствии со сметами расходов на проведение соответствующих работ по утвержденным органом местного самоуправления расценкам.
- 4.1.7. В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, требовать досрочного расторжения этого договора по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого 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 условиям настоящего Договора и действующему законодательству.
- 4.2.3. Не использовать и не предоставлять право третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на земельном участке.
- 4.3. Арендатор имеет право:
- 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.
- 4.3.2. По письменному согласию Арендодателя передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка (за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков). На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные договором аренды и Земельным Кодексом РФ.
- 4.3.3. При аренде земельного участка на срок менее чем пять лет по письменному согласию Арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка (за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков). В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.
- 4.4. Арендатор обязан:
- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с градостроительным регламентом и видом разрешенного использования земельного участка.
- 4.4.3. Юридическим лицам - Арендаторам самостоятельно выполнять перерасчет арендной платы за землю на текущий финансовый год в соответствии с установленными администрацией города Астрахани на данный год базовыми ставками арендной платы за землю и предоставлять расчет арендной платы за землю в Управление муниципального имущества администрации муниципального образования «город Астрахань» ежегодно до 15 мая текущего года.
- 4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.
- 4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов муниципального земельного контроля свободный 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 качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, к загрязнению и захламлению прилегающих земель, а также выполнять работы по благоустройству Участка и прилегающей территории, соблюдать требования санитарного законодательства.
- 4.4.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор в месячный срок направляет Арендодателю уведомление об этом.
- 4.4.9. В случае, если земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, расположен в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечивать свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования в его береговой полосе.
- 4.4.10. В случае, если земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечивать допуск представителей собственника

линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.4.11. При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока все неотделимые улучшения, произведенные на земельном участке без согласия Арендодателя, передать Арендодателю безвозмездно, произведенные с согласия Арендодателя – продать Арендодателю по оговоренной специальным соглашением Сторон цене (согласно отдельному договору на строение и др.).

4.4.12. Отделимые улучшения, произведенные Арендатором, перенести на оговоренных специальным соглашением Сторон условиях, но не позднее 180 (ста восьмидесяти) календарных дней до истечения срока Договора или его расторжения, с уплатой Арендодателю пропорциональной части годовой арендной платы за этот период.

4.4.13. После окончания сроков действия настоящего Договора Арендатор обязан передать участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе I настоящего Договора.

4.4.14. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.15. В случае прекращения деятельности Арендатора – юридического лица его правопреемник после ликвидации обязан направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок, или заявить об отказе.

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

4.6. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом РФ).

4.7. В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них, находящихся на неделимом земельном участке, обязаны подписать этот договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора и представить его в уполномоченный орган.

4.8. В случае, если здание, сооружение, расположенные на неделимом земельном участке принадлежат разным лицам, не препятствовать вступлению в договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них.

V. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по настоящему Договору другая Сторона может применить штрафные санкции в соответствии с условиями настоящего Договора за:

- нарушение установленного режима вида разрешенного использования земельного участка;
- незаконное присоединение и использование дополнительного земельного участка из состава земель населенных пунктов к участку, предоставленному в аренду по настоящему Договору;
- самовольную переуступку права пользования землей другим физическим и юридическим лицам;
- уклонение от своевременного возврата Арендодателю земельного участка после окончания срока действия договора и возражения со стороны Арендодателя о возобновлении Договора на тех же условиях на новый срок.

Арендодатель вправе применить штрафные санкции в отношении Арендаторов - юридических лиц в размере 150-ти минимальных размеров оплаты труда, установленного действующим законодательством для исчисления штрафов.

5.2. Ответственность за правильность исчисления и своевременность уплаты арендной платы за земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям, организациям возлагается на их руководителей.

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

5.4. В случае, если Арендодатель допускает какие-либо действия, которые приведут к невозможности использования земельного участка, в результате чего Арендатору будет нанесен имущественный ущерб, последний вправе обратиться в установленном законом порядке в суд.

5.5. В случае разглашения содержания Договора одной Стороной, в результате которого другой Стороне нанесен ущерб, Договор по инициативе пострадавшей Стороны может быть расторгнут в судебном порядке.

5.6. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора.

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

VI. Особые обстоятельства

6.1. В настоящем Договоре под особыми обстоятельствами понимаются: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрывы магистральных трубопроводов и т.д.

Об этих происшествиях каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

6.2. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

VII. Рассмотрение и урегулирование споров

- 7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для досрочного расторжения Договора.
- 7.3. Настоящий Договор не подлежит разглашению.
- 7.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

VIII. Расчет размера арендной платы за земельный участок

Территориально-экономическая зона г.Астрахани:

Площадь арендуемого земельного участка: 6103 кв.м.

Базовый размер арендной платы за 1 кв.м, земельного участка, вид разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка - для завершения строительства многоквартирного жилого дома)

в руб. по годам, начиная с момента предоставления земельного участка:

2017г.:

Коэффициент, применяемый к базовому размеру арендной платы за землю, устанавливаемый администрацией города Астрахани и учитывающий вид разрешенного использования земельного участка:

2017г.:

Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.)

2017г.: 4045.31;

Ставка налога:

2017г.: 0.0005;

Расчет размера арендной платы за землю по годам, начиная с момента предоставления земельного участка (руб):

2017г.: $4045.31 \times 0.0005 \times 6103 \times 347 : 365 = 11735.50$

Всего к оплате: 11735,50руб.

Примечание:

1. Арендатор осуществляет перерасчет размера арендной платы за землю в соответствии с действующим законодательством и по ставкам, устанавливаемым органом местного самоуправления.
2. Начисленная за 2017 г. арендная плата вносится арендатором равными частями до 15 числа каждого месяца, с первым сроком уплаты до 15 числа месяца, следующего за месяцем осуществления государственной регистрации Договора(доп. соглашения) и последним сроком уплаты до 15 ноября текущего бюджетного года.
3. В случае государственной регистрации Договора(доп. соглашения) в октябре, ноябре, декабре текущего бюджетного года начисленная за 2017 г. арендная плата вносится арендатором в размере 1/2 от начисленной суммы в срок до 15 числа последующих двух месяцев, следующих за месяцем осуществления государственной регистрации Договора(доп. соглашения).

Адреса, реквизиты сторон, подписи сторон

Арендатор

Арендодатель

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АСТРАХАНСКИЙ
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ"
Юридический адрес:
Г. АСТРАХАНЬ, ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН, УЛ.
ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ, Д.3

Администрация муниципального образования
«Город Астрахань»
Юридический адрес:
414000, Г. АСТРАХАНЬ, УЛ. ЧЕРНЫШЕВСКОГО, 6

Подписи сторон:

Арендатор: БАДАЕВ В.К.

Арендодатель: В.М. ГРИГОРЬЕВ

М.П.

М.П.

(подпись)

(подпись)

Договор № 80/2017 от 8 февраля 2017г. учтен в Управлении муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань»

Начальник отдела договорных отношений

Е.А. Бочкова

(подпись)

М.П.

Настоящий Договор заключен в 3(трех) экз.