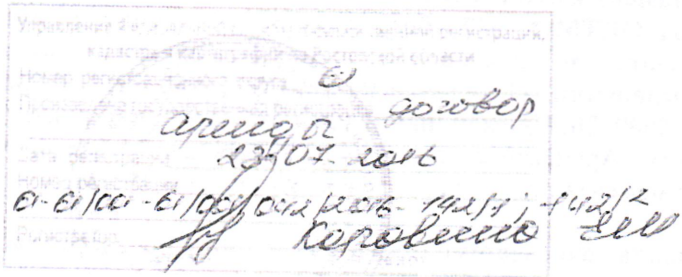
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ДОГОВОР
аренды земельного участка

от «13» 07 2016 г. **№ 36732**



г. Ростов-на-Дону

2016 г.

На основании **Протокола (рассмотрения заявок на участие в аукционе) от 17.06.2016 № 1/439-8**, Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону в лице и.о. директора Департамента Серовой Елены Сергеевны, действующего на основании Положения о департаменте, постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 15.03.2002 № 480, Устава г. Ростова-на-Дону и Распоряжения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 10.04.2013 № 684 "Об утверждении Регламента работы со служебными документами в Департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону", именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и **Общество с ограниченной ответственностью "ГАРАНТ"** в лице генерального директора Гончарова Николая Александровича, 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 из земель населенных пунктов с кадастровым **№ 61:44:0021508: 892,** находящийся по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Днепровский, (с.п. 2-14; 2-14А)**, (далее - Участок), для использования в целях **строительства многоквартирного жилого дома**, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, **площадью 2130 кв. м.**
1.2 На земельном участке обременения и ограничения отсутствуют.

2. Срок договора

2.1 Срок аренды Участка устанавливается пять лет с момент передачи земельного участка.
2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1 Размер арендной платы в год за Участок составляет **2166494,57 (Два миллиона сто шестьдесят шесть тысяч четыреста девяносто четыре рубля 57 копеек)**
Арендная плата начисляется с момента передачи Участка.

3.2 Арендная плата вносится Арендатором ежеквартальными равными частями (1/4) от общей суммы платы за один год не позднее 20 числа последнего месяца квартала. Первый платёж вносится Арендатором до 20 числа последнего месяца квартала, в котором заключен договор.

Арендная плата вносится путём перечисления по следующим реквизитам: **Наименование получателя: УФК по РО (Департамент имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону), ИНН: 6152000398, КПП: 616401001, Код ОКТМО: 60701000, Номер счета получателя: 40101810400000010002, Наименование банка: Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону), БИК: 046015001, Код бюджетной классификации: 91411105024040000120, Наименование платежа: Арендная плата за землю**
Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.3 Арендная плата начисляется с момента передачи земельного участка.

3.4 Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов используемых при расчете арендной платы, и (или) кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об их установлении и обязательного заключения дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы к данному Договору не требуется.

3.5 В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, внесенные арендатором платежи погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пене за предыдущие периоды.
Указание арендатором в платежном документе назначения платежа не имеет значения при определении порядка погашения образовавшейся задолженности по арендной плате и пене, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате

пене за землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за землю и списании пеней и штрафов, начисленных на сумму задолженности.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:
4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
4.1.3. В соответствии с п.2 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения Договора в случаях:
а) невнесения арендатором арендной платы в полном объеме два и более раза подряд в установленный договором срок;
б) использования арендатором Участка не в соответствии с его разрешенным видом использования;
в) неиспользования (неосвоения) Участка в течении срока, установленного правовым актом о предоставлении земельного участка.
г) неполучения разрешения на строительство объекта в срок, обеспечивающий возможность строительства объекта до окончания действия Договора.
При отказе Арендодателя от исполнения Договора по одному из оснований, указанному в данном пункте настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента исполнения арендодателем обязанности по уведомлению арендатора о таком отказе.

4.2. Арендодатель обязан:
4.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.
4.2.2. Своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2. путем публикации реквизитов в средствах массовой информации и Интернете.

4.3. Арендатор имеет право:
4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.
4.3.2. В случаях, установленных ст. 22 Земельного кодекса РФ, с согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе передавать в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.4. Арендатор обязан:
4.4.1 Выполнять в полном объеме все условия Договора.
4.4.2 Принять Участок по акту приема-передачи и выполнять обязанности по использованию земельного участка, установленные статьей 42 Земельного Кодекса Российской Федерации.Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.
4.4.3 Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.
4.4.5 Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
4.4.6 После подписания Договора, заключенного на год и более, и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области в установленном законом порядке.
4.4.7 После регистрации передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам, в месячный срок с момента проведения государственной регистрации предоставить Арендодателю договор переуступки, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.
4.4.8 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.
4.4.9 Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Отведенную территорию содержать в соответствии с Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону.
4.4.10 Письменно в десятидневный срок с момента изменения местонахождения уведомить об этом Арендодателя.
4.4.11 Выполнять требования соответствующих служб города по условиям эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.12 В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок с момента прекращения деятельности направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лиц, к которым перешли права с приложением копий документов, подтверждающих переход прав и обязанностей по Договору.
4.4.13 Не нарушать права других землепользователей.
4.4.14 Устранить за свой счет изменения, произведенные на земельном участке без согласия Арендодателя, по его письменному требованию (предписанию).
4.5 Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

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 из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ, действующей на момент просрочки, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

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

5.4. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору (кроме нарушения арендатором условий договора о размере и сроке внесения арендной платы) другая сторона направляет нарушившей стороне претензию, в которой излагает факты нарушений и требования их устранения в месячный срок.

5.6. В случае, если действия Арендатора привели к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки на арендуемой территории, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

5.7. Уплата пени, установленной договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения, за исключением п.3.3 Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также прекращен в случаях, указанных в пункте 4.1.3.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Подсудность по указанным спорам устанавливается по местонахождению Арендодателя.

8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору, заключенному на год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области, и направляются Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие в соответствии с гражданским законодательством.

8.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.5. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения платежей по Договору.

8.6. Платеж по **данному** Договору необходимо производить **отдельным** платежным поручением (квитанцией).

8.7. Размер арендной платы установлен в соответствии с Протоколом (рассмотрения заявок на участие в аукционе) от 17.06.2016 № 1/439-8.

8.8. Земельный участок расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов "Ростов - Центральный", "Ростов - Северный", "Ростов - Центральный" и "Роствертол", г. Батайск" (Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" (ред. от 19.07.2012, с изм. от 23.01.2014).

8.9. Арендная плата рассчитывается с момента передачи земельного участка.

9. Реквизиты сторон

Арендодатель: Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, Адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 47, ИНН 6152000398, КПП 616401001, ОГРН 1026103305304, ОКОНХ 97600, ОКПО 33336896, т.269-05-24, 240-92-88, 24083-17

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "ГАРАНТ", 344092, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Космонавтов, д.37, оф. 9, ИНН: 6161077622, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц номер 166196079191 выдан Межрайонной ИФНС №26 по РО от 30.05.2016 г.

Подписи сторон:

Арендатор:_____ (подпись) (Ф.И.О.)

Арендодатель:_____ Е.С. Серова (подпись) (Ф.И.О.)

Приложения к Договору

1. Акт приема-передачи земельного участка.
2. Кадастровый паспорт Участка.
3. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего договор со стороны Арендатора.

Договор визирует:_____ Л.С.Платонова

Договор подготовил:_____ О.В. Петченко

Приложение № 1 к договору
аренды земельного участка
от 13.07.16 № 36732

Акт
приема-передачи земельного участка

г. Ростов-на-Дону

И.о. директора Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону Серова Елена Сергеевна, действующий на основании Положения о департаменте, постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 15.03.2002 № 480, Устава г. Ростова-на-Дону и Распоряжения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 10.04.2013 № 684 "Об утверждении Регламента работы со служебными документами в Департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону" и Общество с ограниченной ответственностью "ГАРАНТ" в лице генерального директора Гончарова Николая Александровича, подписали настоящий акт в том, что обязанность Арендодателя по передаче Участка площадью **2130 кв. м.**, имеющего адресный ориентир: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Днепровский, (с.п. 2-14; 2-14А)** кадастровый номер **61:44:0021508: 892** Арендатору считается исполненной с момента подписания настоящего договора.

На земельном участке обременения и ограничения отсутствуют.

Земельный участок находится в состоянии, пригодном для **строительства многоквартирного жилого дома.**

Подписи сторон:

Арендатор: _____ (подпись) (Ф.И.О.)

Арендодатель: _____ Е.С. Серова (подпись) (Ф.И.О.)

Департамент имущественно-
земельных отношений
города Ростова-на-Дону
Прошито, пронумеровано, скреплено печатью
41 (сорок один) листов

Подпись _____ Е.С. Серова

Дата 23.05.2016