

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 2634 -В

от « 25 » февраля 2018г.

г. Волгоград

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области в лице первого заместителя председателя комитета Кульгускиной Екатерины Сергеевны, действующего на основании Положения о комитете по управлению государственным имуществом Волгоградской области, утвержденного Постановлением Губернатора Волгоградской области от 26.04.2012 № 222, приказа комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 23.07.2018 № 116 «О распределении обязанностей в комитете по управлению государственным имуществом Волгоградской области», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Пересвет-Юг» (далее именуется – ООО «Пересвет-Юг») в лице генерального директора Цуканова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», п. 4 ст. 11.8, пп. 5 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом договора аренды земельного участка от 17.09.2008 № 8254, акта обследования земельного участка от 17.02.2020 № 6961, постановления администрации Волгограда от 22.12.2016 № 1941 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории», с учетом заявления ООО «Пересвет-Юг» (вх. № 21/8605 от 18.02.2020), 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 3153 кв.м, с кадастровым номером 34:34:070001:6703, с разрешенным использованием: жилая застройка, местоположением: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова (далее именуется - Участок), в границах, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, для завершения строительства многоквартирного жилого дома.

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. Участок фактически используется Арендатором под объектом незавершенного строительства, в связи с чем передача Арендатору Участка по акту приема-передачи не требуется.

2. Срок Договора

- 2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 3 года.
- 2.2. Действие Договора распространяется на отношения, возникшие у Сторон с даты подписания Договора.
- 2.3. Договор прекращает свое действие по истечении его срока и не подлежит возобновлению на неопределенный срок.

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 Участок 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. №» - 40101810300000010003;
 - «БИК» - 041806001;
- Код бюджетной классификации:
818 1 11 05012 04 0000 120 (для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград);
- ОКТМО:
18701000 (для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград);
- «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.

4.1.6. Требовать через суд выполнения Арендатором всех 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 Волгоградской области, условиям Договора.

4.2.3. Уведомлять Арендатора об изменении реквизитов счета, на который перечисляется арендная плата и пени.

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. Передавать право аренды в залог в пределах срока Договора только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.1.5. Требовать внесения изменений в Договор в случае, если после заключения Договора установлен публичный сервитут в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации, в части увеличения срока Договора на срок, в течение которого использование Участка в соответствии с его разрешенным использованием невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута.

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 в момент 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 ее загрязнению. Осуществлять мероприятия по устранению загрязнения Участка и по его рекультивации в случае и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.2.5. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного земельного надзора и органам муниципального земельного контроля за использованием земель, а также уполномоченным органам исполнительной власти 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

8.1. Договор прекращает свое действие по истечении его срока, так 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 5.1.3, 5.1.4, 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 и повторной задержке внесения арендной платы вне зависимости от ее 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 расторжения. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением о вручении и считается полученным в день его получения Арендатором или 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 рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв; невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние пригодное для использования по целевому назначению; неиспользованию Участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет или более длительный срок не установлен федеральным законом;
- 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. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендатора в случае установления зоны с особыми условиями использования территории

границах которой полностью или частично расположен такой земельный участок, если использование такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории невозможно.

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, имеющейся в департаменте по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда, в границах Участка имеется:

- строительная площадка;
- строящийся объект капитального строительства;
- башенный кран;
- трансформаторная подстанция;
- склад строительных материалов;
- инженерные коммуникации: ливневая канализация 2 Кл ø 350 мм, канализация ø 160 мм, ø 150 мм, теплотрасса (2Т) ø 133 мм, водопровод ø 90 мм, воздушная линия электропередач напряжением свыше 1 кВ);
- зоны, ограниченные в использовании для эксплуатации коммуникаций (в соответствии с п. 12.35 табл. 15 свода правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- трансформаторная подстанция и ее охранная зона.

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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 № 160.

Арендатору необходимо обеспечить:

- беспрепятственный доступ на Участок организациям, эксплуатирующим инженерные коммуникации, для ремонтных работ;

В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территорий Участок расположен в:

- третьей зоне округа санитарной (горно-санитарной) охраны (третья зона округа горно-санитарной охраны Волгоградского месторождения минеральных вод участок «Горная поляна» юрский водоносный горизонт, расположенного на правом берегу р. Волги в Кировском районе г. Волгограда);

- третьем поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения (зона санитарной охраны третьего пояса водозаборного сооружения и площадки ВО цеха группы «Южных ВОС» Кировского района г. Волгограда - часть 2).

В случае нахождения в границах Участка зеленых насаждений, арендатор обязан обеспечить при сносе и (или) пересадке зеленых насаждений выплату компенсационной стоимости 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».

На Участке отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2003 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации) земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об обнаружении объекта в региональный орган охраны объектов культурного наследия.

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

11. Приложение к Договору

К Договору прилагается:

- Расчет арендной платы за Участок на 1 л.

12. Реквизиты Сторон

Арендодатель:
Комитет по управлению
государственным имуществом
Волгоградской области;
ул. Новороссийская, 15, г. Волгоград,
400066;

Арендатор:
ООО «Пересвет-Юг»
ул. 51-й Гвардейской, д. 1А,
офис 2-14, Волгоград, 400075
ОГРН 1053477413813
ИНН 3443066310

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

КПП 344301001
тел. 8(8442) 54-32-92, 30-25-00

13. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Первый заместитель председателя
комитета



Е.С.Кульгускина

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Пересвет-Юг»



А.А.Цуканов

М.П.

« 25 » сентября 20 10 г

РАСЧЕТ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(кадастровый номер 34:34:070001:6703)

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 (далее - 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), выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 28.01.2020 № КУВИ-001/2020-1527001, соглашением о завершении строительства и вводе в эксплуатацию жилого комплекса «Парк Европейский», расположенного по ул. 64-й Армии, 139 и 141 в Кировском районе Волгограда, сведения о котором содержатся в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены от 07.06.2018 (далее - Соглашение).

1.1 Установить размер годовой арендной платы по договору аренды земельного участка с кадастровым № 34:34:070001:6703

(Четыреста тридцать один руб. 33 коп.)

431,33

1.2 Расчет арендной платы за землю

Кадастровая стоимость ЗУ	Коэффициент вида функционального использования	Коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на ЗУ	Коэффициент категории арендатора	Сумма годовой арендной платы
7188840	0,003	4	0,005	431,33

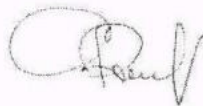
Кви - коэффициент вида функционального использования земельного участка в соответствии с приложением № 1 к Порядку: пункт 1.1. Земли многоэтажной жилой застройки;

Кдп - коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, в соответствии с приложением № 2 к Приказу: пункт 1.2. Предоставленные для строительства;

Ккан - коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов в соответствии с приложением № 1 к Приказу: пункт 9 (пункт 2.23 приложения № 6 к Порядку: юридические лица, осуществляющие в установленном законодательством порядке мероприятия по завершению строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области и не введенных в эксплуатацию

в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке, сведения о которых содержатся в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и заключившие с органом исполнительной власти Волгоградской области соглашения о намерении завершить строительство таких домов, в отношении земельных участков, на которых расположены такие дома); на основании Соглашения.

И.о. начальника управления
предоставления земельных участков



А.А.Фомичева

ВЕРНО

Пронyмepoвaнo, cчитo и cкpeплeнo пeчaтью
6 (шecт)) лicтoв

Кoнcyльaнт O.И.Сepдiнoвa

Пoдпиcь



"12" 08

2021 г.