

**Договор аренды земельного участка,
заключенный без проведения торгов № 8078**

Челябинская область,
г. Миасс

«04» марта 2018 года

Миасский городской округ, от имени которого действует уполномоченный орган - Администрация Миасского городского округа в лице исполняющего обязанности заместителя Главы Округа (по имущественному комплексу) Ю. В. Немчиновой, действующего на основании Распоряжения Администрации Миасского городского округа от 28.02.2018 г. № 83-к, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Компания «ФинПромСтрой»

(полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество физического лица)

в лице **генерального директора Бирюкова Александра Юрьевича**, действующего на основании **Устава**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды земельный участок (далее - Участок), находящийся в муниципальной собственности,

площадью **1533** кв.м;

кадастровый номер **74:34:1303043:8**,

расположенный по адресу: **Челябинская область, г. Миасс, ул. Победы, 7**

из земель: **земли населенных пунктов**

с разрешенным использованием: **для жилищных нужд под проектирование и строительство жилого дома**

1.2. Настоящий Договор заключен на основании постановления Администрации Миасского городского округа от «**22**» **февраля 2018г. № 886**

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с «**22**» **февраля 2018г. до «22» февраля 2021г.**

2.2. Договор вступает в силу с момента его заключения.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Расчет арендной платы за пользование земельным участком производится по формуле:

$Ап = \text{Скад} \times \text{Сап} / \% \times K1 \times K2 \times K3$, где:

Ап - размер арендной платы;

Скад - кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

Сап - ставка арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в процентах);

K1 - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора;

K2 - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе;

K3 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

3.2. Расчетным периодом по настоящему Договору является год.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежегодно, не позднее 15 ноября (для граждан), ежеквартально равными частями, не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) путем перечисления арендной платы в соответствии с приложением 1 к настоящему Договору.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является фактическое поступление денежных средств на счет Арендодателя.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п.2.1 Договора.

3.5. Размер ежегодной арендной платы и реквизиты счета для ее перечисления указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

3.6. В каждом случае централизованного изменения нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и/или Миасского городского округа порядка определения размера арендной платы (в том числе изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы), а также порядка, условий, и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, иные, чем в Договоре, порядок определения размера арендной платы, порядок, условия, и сроки внесения арендной платы за использование Участка принимаются Сторонами к обязательному исполнению без внесения изменений в настоящий Договор с даты вступления в силу вышеуказанных нормативных правовых актов.

3.7. Размер арендной платы пересматривается в случаях перевода земельного участка из одной категории земель в другую, изменения кадастровой стоимости земельного участка, изменения разрешенного использования земельного участка, изменения вида деятельности Арендатора, категории Арендатора и подлежит обязательной уплате Арендатором с момента возникновения указанных случаев. При этом не заключение соответствующих дополнительных соглашений к Договору не является основанием для невнесения арендной платы.

3.8. До момента государственной регистрации Договора, заключенного на срок более одного года, арендная плата за пользование Участком уплачивается Арендатором с даты, указанной в п. 2.1 Договора, и в порядке, предусмотренном пунктами 3.1-3.7 Договора.

3.9. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в установленные сроки.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду.

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

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

4.1.4. Требовать устранения нарушений земельного и (или) иного законодательства, условий настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, если это не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации.

4.2.3. Передать Арендатору земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.4. Своевременно информировать Арендатора об изменении реквизитов счета для перечисления арендной платы путем направления письменного уведомления Арендатору и/или путем размещения информации для неопределенного круга лиц в средствах массовой информации.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

4.2.6. Информировать Арендатора об изменении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование Участка в дополнение к официальному опубликованию нормативных правовых актов, на основании которых осуществлены такие изменения, путем направления письменного уведомления

Арендатору и/или путем размещения информации для неопределенного круга лиц в средствах массовой информации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.2. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.1.3. Арендатор имеет право передавать права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать в залог, внести в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, без согласия Арендодателя, при условии его письменного уведомления.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора, в том числе своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

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

5.2.3. Обеспечить Арендодателю (его представителям), представителям органа муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и земельного законодательства.

5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.2.5. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными органами.

5.2.6. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.7. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.2.8. Возмещать Арендодателю убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате своей деятельности.

5.2.9. Не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

5.2.10. Выполнять условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.2.11. Выполнять в полном объеме требования Арендодателя, указанные в п. 4.1.4 настоящего Договора.

5.2.12. Не возводить на Участке объекты капитального строительства, за исключением случаев, когда это соответствует согласованной и утвержденной в установленном законодательством порядке градостроительной документации

5.2.13. В течение пяти календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на здание, сооружение письменно известить об этом Арендодателя с указанием условий сделки и реквизитов лица, с которым совершена эта сделка, а также информировать указанное лицо о настоящем Договоре.

5.2.14. Вносить арендную плату до момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, сооружение к третьему лицу.

5.2.15. Не передавать в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

5.2.16. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

6.3. В случае невыполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.2.3, 5.2.13, 5.2.15, 5.2.16 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 10 % от суммы годовой арендной платы.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действующими обстоятельствами непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6.5. За действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории ответственность несет Арендатор. Действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории, действующих как по соглашению с Арендатором, так и без такового, считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

6.6. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Все изменения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к Договору, кроме случаев, предусмотренных Договором.

7.2. Договор может быть расторгнут:

7.2.1. по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.2.2. досрочно судом по требованию Арендодателя или Арендатора в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

7.2.3. в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке в связи с отказом Арендодателя от исполнения Договора в случаях, указанных в пункте 7.3. настоящего Договора.

7.3. Арендодатель вправе досрочно в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

7.3.1. невнесения Арендатором арендной платы (в том числе внесения не в полном объеме) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа, независимо от ее последующего внесения;

7.3.2. неоднократного нарушения срока внесения арендной платы, установленного настоящим Договором;

7.3.3. использования Арендатором Участка (в целом или частично) не в соответствии с его целевым назначением и/или разрешенным использованием;

7.3.4. использования Арендатором Участка способами, которые приводят к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка;

7.3.5. осуществления строительства на Участке (без необходимых разрешительных документов);

7.3.6. самовольного захвата земельного участка превышающего по площади предоставленный по настоящему договору.

7.4. В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора в соответствии с п. 7.3. Договора, Договор считается расторгнутым по истечении одного месяца с момента получения Арендатором уведомления об этом.

Примечание: пункты 7.2.3, 7.3, 7.4 применяются в случае заключения Договора на срок до пяти лет.

7.5. По истечении срока, указанного в пункте 2.1 Договора, действие Договора прекращается без направления Арендатору уведомления об этом.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие из Договора, рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Установлены следующие ограничения прав на Участок: не установлены (сервитут, особые условия использования земельного участка в охранных, санитарно-защитных зонах, иные ограничения).

9.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

9.3 Договор составлен в двух (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Арендодателя и Арендатора, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случае, если Договор подлежит государственной регистрации).

Примечание: особые условия Договора могут быть определены постановлением Администрации Миасского городского округа о предоставлении земельного участка и подлежат обязательному включению в Договор.

Вписанному от руки: дате Договора - верить.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Администрация Миасского городского округа ИНН 7415031922/КПП 741501001; Юридический адрес: 456300 Россия, Челябинская область, город Миасс, проспект Автозаводцев, дом 55; фактический адрес: 456300 Россия, Челябинская область, город Миасс, проспект Автозаводцев, дом 55; Банк Отделение Челябинск г. Челябинск р/сч 40101810400000010801 БИК 047501001 ОКТМО 75742000 тел. 8 (3513) 57-25-75, 55-30-12, 57-51-62	ООО Компания «ФинПромСтрой» ИНН 7415060144/КПП 741501001 ОГРН 1087415001244 Юридический адрес: 456300, Челябинская область, город Миасс, бульвар Карпова, 2А, оф. 2 р/с 40702810872090019161 банк Челябинское ОСБ №8597 г. Челябинск БИК 047501602 тел. (3513) 256-001
---	--

Приложение к договору:



1. акт приема-передачи земельного участка;
2. расчет арендной платы.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Ю. В. Немчинова

М.П.

АРЕНДАТОР:

А. Ю. Бирюков

М.П.

Приложение 1
к Договору аренды земельного
участка, заключенного без
проведения торгов
№ 8078 от «04» марта 2018г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2018 год

Арендатор: **ООО Компания «ФинПромСтрой»**

Местоположение (адрес) земельного участка: **Челябинская область, г. Миасс, ул. Победы, 7**

Разрешенное использование земельного участка: **для жилищных нужд под проектирование и строительство жилого дома**

1. УПКСЗ (удельный показатель кадастровой стоимости земли по видам функционального использования земель руб./кв.м.) -
2. Площадь земельного участка, (кв. м.) 1533
3. Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) 5365745,28
4. Коэффициент (разрешенное использование) (К1) 1,25
(установлен на основании Решения Собрания депутатов МГО от 23.06.2017г. № 5)
5. Коэффициент (особенности территориального расположения земельного участка в границах Миасского городского округа) (К2) 1
(установлен на основании Решения Собрания депутатов МГО от 23.06.2017г. № 5)
6. Коэффициент (категория арендатора) (К3) 1
(установлен на основании Закона Челябинской области от 24.04.2008г. №257-30)
7. Льгота: _____
на период _____
8. Ставка арендной платы за землю (%) 0,5
(установлена на основании Закона Челябинской области от 24.04.2008г. №257-30)
9. Сумма платежа за земельный участок:
за год (руб.) $5365745,28 * 0,5\% * 1,25 * 1 * 1 = 33\ 535,92$
за квартал, руб. 8\ 383,98

ВСЕГО подлежит уплате в 2018 г. (с 22.02.2018 по 31.12.2018): 28 645,26 руб.

РЕКВИЗИТЫ СЧЕТА ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель: УФК по Челябинской области (Администрация Миасского Городского округа) **Р/сч.:** № 40101810400000010801 в Отделении Челябинск г. Челябинск **БИК 047501001**
ИНН 7415031922 ОКТМО75742000КПП 741501001 КБК 283 111 05012 04 0000 120 Вид платежа: арендная плата за землю **КБК 283 111 05012 04 2100 120 Вид платежа:** пени



АРЕНДОДАТЕЛЬ
Ю.В. Немчинова



АРЕНДАТОР
А. Ю. Бирюков

Расчет подготовил:
В.Ч. Корякова

Расчет проверил:
Ю.Г. Блинова

Тел.: 57-51-44

Приложение 2
к Договору аренды земельного
участка, заключенного без
проведения торгов
№ 8078 от «02» марта 2018г.

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Челябинская область, г. Миасс

«02» марта 2018г.

Миасский городской округ, от имени которого действует уполномоченный орган - Администрация Миасского городского округа в лице исполняющего обязанности заместителя Главы Округа (по имущественному комплексу) Ю. В. Немчиновой, действующего на основании Распоряжения Администрации Миасского городского округа от 28.02.2018 г. № 83-к, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Компания «ФинПромСтрой»

(полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество физического лица)

в лице генерального директора Бирюкова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, площадью 1533 кв.м; кадастровый номер 74:34:1303043:8, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Победы, 7 из земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для жилищных нужд под проектирование и строительство жилого дома

2. Состояние земельного участка на момент подписания настоящего акта: пригоден для использования, на земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 74:34:1303043:303

ПОДПИСИ СТОРОН

Земельный участок передал:

Земельный участок принял:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Ю. В. Немчинова

А. Ю. Бирюков



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии
области
по Челябинской
Проведена государственная регистрация
договора аренды
Дата регистрации **12 марта 2018 г.**
Номер регистрации **74:34:1303043:8 -74/034 /2018- 4**
Государственная регистрация осуществлена
Государственный
регистратор
Т.Б.Белякова

12 марта 2018 г.

74:34:1303043:8 -74/034 /2018- 4

Т.Б.Белякова

Прошнуровано, пронумеровано,
скреплено печатью на 4 листах
Главный специалист отдела подготовки
правоустанавливающих документов

Васильева

Васильева М. В.

