

К1 Экземпляр МКА (вернуть)

ЭКЗЕМПЛЯР
ОАО "Липецкая ипотечная корпорация"
№ регистрации 01-179-16
Дата регистрации 04.10.16 г.
КОПИЯ

ДОГОВОР № 261/16-СЮ
аренды земельного участка

Город Липецк, Липецкая область, Российская Федерация
Восемнадцатое апреля две тысячи шестнадцатого года

В соответствии со ст. 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании решения управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 21.03.2016 № 621-з «О перераспределении земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в микрорайоне «Елецкий», заявления ОАО «ЛИК» управление имущественных и земельных отношений Липецкой области в лице начальника управления Крючковой Ольги Викторовны, действующей на основании «Положения об управлении имущественных и земельных отношений Липецкой области», именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны и открытое акционерное общество «Липецкая ипотечная корпорация», в лице генерального директора Клевцова Валерия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендатор предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 48:20:0010601:3338, площадью 20362 м², расположенный по адресу: г. Липецк, улица Артемова, земельный участок 2, именуемый в дальнейшем Участок, для среднеэтажных жилых домов в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка.

1.2. Приведенное в п. 1.1 настоящего Договора описание целей использования Участка является окончательным.

1.3. Условия Договора применяются к отношениям, возникшим до заключения Договора.

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

1.5. Участок был ранее предоставлен на основании договоров аренды земельных участков от 28.10.2015 № 1140/15-СЮ, от 28.10.2015 № 1135/15-СЮ, от 28.10.2015 № 1134/15-СЮ, от 28.10.2015 № 1138/15-СЮ.

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

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 18.04.2016 года по 15.11.2018 года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Условия предоставления Участка.

3.1. Арендные права по земельному участку, указанному в п. 1.1, не могут быть внесены в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

3.2. По истечении срока действия Договора Участок должен быть возвращен Арендодателю в пятидневный срок по акту приема-передачи, составленному Арендатором и подписанному Сторонами.

3.3. Арендатор использует Участок в соответствии с особыми условиями, установленными в Договоре.

4.1. Арендная плата исчисляется с 18.04.2016 года и вносится Арендатором равными долями, ежеквартально - не позднее 25 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал - не позднее 15 ноября текущего года.

4.2. Арендатор вносит арендную плату за пользование Участком в рублях 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 04211105012040000120, ИНН 4826006839, КПП 482601001, код ОКТМО 42701000.**

4.3. Арендатор уплачивает арендную плату за всю площадь Участка, согласно прилагаемому к Договору расчёту, являющемуся его неотъемлемой частью. Арендатор самостоятельно рассчитывает и перечисляет сумму очередного платежа (приложение к Договору).

4.4. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п. 4.2 Договора.

4.5. Размер арендной платы и сроки платежа могут быть пересмотрены Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке не чаще одного раза в год, в случаях изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципальных правовых актов, регулирующих исчисление размера арендной платы. 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 Участка не требуется.

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

4.7. В случае передачи Участка в субаренду, размер арендной платы, в пределах срока договора субаренды, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по Договору.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Арендодатель имеет право:

- 5.1.1. Потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:
 - не использования Арендатором предоставленного для застройки Участка в течение 3 лет;
 - использования Участка не по целевому назначению и принадлежности к той или иной категории земель;
 - использования Участка, приводящего к значительному ухудшению экологической обстановки или его порче;
 - однократного не внесения арендной платы в установленный Договором срок;
 - необходимости изъятия Участка для государственных и муниципальных нужд;
 - отказа Арендатора от внесения арендной платы после изменения сроков и размера арендной платы в порядке, предусмотренном п. 4.5 Договора;
 - нарушений Арендатором других условий Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, Договором.
- 5.1.2. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.
- 5.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- 5.1.4. Требовать внесения арендной платы за все время, складывающееся с даты приема-передачи Участка, до даты возврата Участка Арендатором в порядке, установленном п. 3.2 Договора.
- 5.1.5. Требовать досрочного внесения арендной платы за 2 срока подряд в установленный Арендодателем срок при существенном нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 4.1. Договора.
- 5.1.6. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.7. Требовать от Арендатора выполнения условий Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.2.3. Письменно, своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов счетов, указанных в п. 4.2. Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях установленных Договором.

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

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

5.3.4. 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.

5.3.5. В случае отчуждения (продажи) недвижимости – исключительно объекта незавершенного строительства, передать свои права и обязанности по Договору путем заключения с лицом, приобретающим права на такое имущество (новым собственником имущества), расположенного на арендованном земельном участке, соглашения о переходе прав и обязанностей (перемене лиц в обязательстве) по Договору аренды Участка, как отдельной письменной формой так и при оформлении сделки отчуждения (продажи) недвижимости, в пределах срока его действия.

5.3.6. Ежегодно производить согласование расчета причитающихся платежей Арендодателю.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.4.2. Обеспечить вынос границ Участка на местность и сохранность межевых знаков в соответствии с кадастровым паспортом Участка.

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

5.4.4. Своевременно в соответствии с п. 4.1. Договора вносить арендную плату.

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

5.4.6. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества арендованного Участка в результате деятельности Арендатора либо привлеченных им третьих лиц.

5.4.7. 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.

5.4.8. Самостоятельно или по договору 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.

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

5.4.10. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов. Не препятствовать третьим лицам – смежным землепользователям, в осуществление своих прав по пользованию и владению этими лицами, находящимися у них в пользовании смежными с Арендатором земельными участками.

5.4.11. 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.

5.4.12. В случае завершения строительства и государственной регистрации права собственности на Объект, переоформить право пользования Участком в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4.13. В случае изменения адреса или иных реквизитов местонахождения (регистрации) Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

5.4.14. После подписания Договора и (или) изменений к нему в течение двух месяцев произвести за счет собственных средств его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

5.4.15. При организации и производстве строительных и иных работ, связанных с нарушением целостного почвенного покрова сохранять плодородный слой почвы при его снятии на всех участках строительства, излишний объем плодородного слоя почвы передавать по акту в департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Липецка.

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

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае не внесения арендной платы в установленный Договором или уведомлением срок Арендатор уплачивает неустойку (пеню). Неустойка (пеня) начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по оплате, начиная со следующего за установленным Договором или уведомлением 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 п.п. 4.1, 4.5, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Неустойка (пеня) перечисляется на счет, указанный в п. 4.2 Договора.

6.2. В случае нарушения п. 3.2 Договора Арендатор уплачивает за каждый день просрочки исполнения обязательства неустойку (пеню) в размере 5 % процентов арендной платы, рассчитанной по ставкам года, когда должна состояться передача Участка, без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

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

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

7. Рассмотрение споров.

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

7.2. 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 суде по месту нахождения Участка.

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

8.1. Условия Договора могут быть изменены и дополнены только при согласии Сторон в форме дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью и зарегистрированного в установленном порядке, кроме случая установленного п. 4.5 Договора.

8.2. 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.

9. Особые условия Договора.

- 9.1. В случае прекращения деятельности Арендатора, его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок, или заявить отказ.
- 9.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок Договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.
- 9.3. Кадастровая стоимость Участка, определенная органами государственной власти в соответствии с законодательством Российской Федерации, не может быть установлена по волеизъявлению Арендатора равной его рыночной стоимости.
- 9.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.
- 9.5. Договор субаренды Участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 9.6. Копия договора субаренды Участка направляется Арендодателю для последующего учета.
- 9.7. При досрочном расторжении Договора субаренды Участка прекращает свое действие.
- 9.8. Арендатор осуществляет строительство Объекта при наличии действующего разрешения на строительство, выданного в соответствующем уполномоченном органе администрации города Липецка.
- 9.9. Арендатор обязуется закончить все работы и ввести Объект в эксплуатацию до истечения срока действия Договора.
- 9.10. Отклонение параметров Объекта от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого Объекта, допускается только на основании вновь утвержденной Арендатором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

10. Заключительные положения.

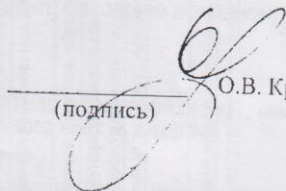
10.1. Договор составлен в **трех** экземплярах на **5** листах на русском языке, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон по Договору, один экземпляр передается органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при государственной регистрации Договора. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу.

10.2. Приложения к Договору:
1. Расчет арендной платы.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

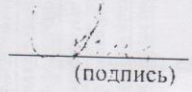
АРЕНДОДАТЕЛЬ

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


(подпись) О.В. Крючкова

АРЕНДАТОР

Открытое акционерное общество
«Липецкая ипотечная корпорация»
зарегистрировано ИМНС России
по Центральному району г.Липецка
за основным государственным регистрационным
номером 1024840849637
ИНН 4826037139
Место нахождения: г.Липецк,
ул. Бехтеева С.С., д.4
М.П.


(подпись) В.В. Клевцов