

ДОГОВОР АРЕНДЫ N 4225-15
Земельного участка

г. Находка

01 июня 2015г.

Администрация Находкинского городского округа, действующая от имени муниципального образования Находкинский городской округ, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя главы администрации Находкинского городского округа Строева Сергея Ивановича, действующего на основании доверенности от 31.12.2014г. №1-31-3128, и общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Восточные ворота», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице исполнительного директора Лозебного Александра Николаевича, действующего на основании Устава, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», действующие на основании заявления, руководствуясь ст.39.17 ЗК РФ; п.4 ч.2 ст.39.6 ЗК РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду из земель населенных пунктов земельный участок площадью 303 кв.м., с кадастровым №25:31:010404:7196, расположенный по адресу: **установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 46 м от ориентира по направлению на северо-восток, почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Находка, проспект Северный, 23**, в границах в соответствии с кадастровым паспортом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).
- 1.2. Земельный участок предоставляется с разрешенным использованием: **трансформаторная подстанция.**
- 1.3. Цель использования: **строительство трансформаторной подстанции.**
- 1.4. Срок аренды устанавливается с **07.05.2015г.** (с момента фактического владения Арендатором указанного в п.1.1. настоящего договора земельного участка) по **06.05.2021г.** включительно.
- 1.5. Сдача земельного участка в аренду не влечет передачу права собственности на него.
- 1.6. Настоящий договор является одновременно приемо-сдаточным актом, вступает в силу с даты государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения сторон, начиная с 07.05.2015г.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 2.1. За указанный в п.1.1. настоящего договора земельный участок арендная плата определяется на основании постановлений Администрации Приморского края от 11.03.2015 года № 75-па «О Порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края» и от 30.12.2010 года № 437-па «О результатах государственной кадастровой оценки земли населенных пунктов Приморского края» по ставкам арендной платы за земельный участок, установленным на территории Находкинского городского округа органом местного самоуправления. Изменения годового размера арендной платы, определенного настоящим договором, происходят в связи с изменением ставки арендной платы и (или) кадастровой стоимости земельного участка, на основании принимаемых актов уполномоченных органов, в соответствии с которыми изменяется порядок и (или) размер арендной платы, путем направления Арендодателем в адрес Арендатора письменного уведомления, без дополнительного соглашения между сторонами. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих

нормативных правовых актов. При подписании договора арендная плата устанавливается согласно расчету, являющемуся Приложением № 2 к договору.

- 2.2. Арендная плата за указанный в п.1.1 настоящего договора земельный участок вносится ежемесячно, до первого числа месяца, следующего за расчетным, путем ее перечисления на счет N 40101810900000010002 в Дальневосточном ГУ Банка России, БИК 040507001, код 992 111 050 12 04 0010 120, ИНН 2508113047, КПП 250801001, ОКТМО 05714000001, получатель «Управление Федерального казначейства по Приморскому краю» (финансовое управление администрации Находкинского городского округа).
- 2.3. В платежном документе на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата, номер договора аренды, период, за который она вносится. Платеж считается внесенным в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.
- 2.4. Датой поступления арендного платежа считается дата поступления его на счет Управления Федерального казначейства.
- 2.5. Арендная плата и начисленные пени уплачиваются арендатором отдельными платежными документами по каждому договору аренды и типу платежа. Уплата арендной платы и пени по нескольким договорам аренды земельных участков одним платежным документом не допускается.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Арендодатель обязуется:
 - 3.1.1. Передать земельный участок Арендатору.
- 3.2. Обязанности Арендатора:
 - 3.2.1. Принять земельный участок.
 - 3.2.2. В течение одного месяца с даты подписания Сторонами настоящего договора предоставить договор для его государственной регистрации в Находкинский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Приморскому краю.
 - 3.2.3. Использовать земельный участок исключительно для целей, указанных в п.1.2.,1.3 настоящего договора.
 - 3.2.4. Вносить арендную плату в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.
 - 3.2.5. Использовать и содержать арендованный земельный участок в соответствии с требованиями, установленными статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации.
 - 3.2.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателю на арендуемый земельный участок для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего договора.
 - 3.2.7. Не сдавать земельный участок в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять земельный участок в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности) без письменного согласия Арендодателя.
 - 3.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении земельного участка, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении и возвратить земельный участок Арендодателю в надлежащем состоянии. После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе и с согласия Арендодателя, улучшений земельного участка как отдельных, так и не отдельных без вреда для земельного участка, Арендатором не

Арендодатель

Арендатор

- возмещается. При прекращении настоящего договора или его досрочном расторжении, Арендатор обязуется возвратить земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего договора, Арендодателю по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты, прекращения (расторжения) договора, подписываемому Сторонами.
- 3.2.9. Выполнять требования соответствующих служб по условиям эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 3.2.10. Направлять Арендодателю в десятидневный срок письменное уведомление в случае: сдачи в аренду, продажи или иного распоряжения недвижимостью, расположенной на арендуемом земельном участке, с указанием нового правообладателя (пользователя).
- 3.2.11. В случае реорганизации (с указанием в уведомлении правопреемника Арендатора), предстоящей ликвидации, а также изменения адреса или иных реквизитов в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.
- 3.2.12. Не нарушать права других землепользователей.
- 3.2.13. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, при проведении этих работ.
- 3.2.14. По письменному требованию Арендодателя устранить за свой счёт улучшения, произведённые без согласия Арендодателя.
- 3.2.15. После окончания срока действия Договора передать участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального.
- 3.2.16. Заключить договор на вывоз мусора с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности.
- 3.2.17. Производить устройство водоотводных канав по фасаду участка, содержать их в надлежащем состоянии.
- 3.2.18. Производить регулярную уборку территории от случайного мусора, в том числе прилегающих зеленых зон, тротуаров дорог, водоотводных кюветов по фасаду участков до середины дорог.
- 3.2.19. Выкашивать траву в зеленой зоне по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц (июль-сентябрь).
- 3.2.20. Обеспечить доступ собственника или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, на земельный участок в целях обеспечения его безопасности.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. НЕУСТОЙКА

- 4.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, он выплачивает Арендодателю неустойку в виде пени в размере 0,1 % за каждый день просрочки от невнесенной в срок арендной платы. Пеня оплачивается переводом на счет, указанный в п. 2.2 настоящего договора.
- 4.2. В случае неисполнения Арендатором п. 3.2.10. договора, арендную плату он обязан вносить даже в том случае, если прекратил пользоваться земельным участком.
- 4.3. В случае сдачи земельных участков в субаренду в нарушение п.3.2.7 настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 10 % от суммы годовой арендной платы, установленной настоящим договором.
- 4.4. Уплата неустойки и ущерба, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения взятых на себя обязательств или устранения нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

- 5.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

- 5.2. По требованию Арендодателя договор аренды, по которому земельный участок передан Арендатору, может быть расторгнут досрочно судом в следующих случаях:
- 5.2.1. При использовании земельного участка в целом или в части не в соответствии с целевым назначением, установленным п.1.2.,1.3. настоящего договора.
- 5.2.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние земельного участка.
- 5.2.3. Если Арендатор не внес арендной платы в течение двух месяцев, либо задолженность по арендной плате превысит сумму арендной платы за два месяца.
- 5.2.4. Если Арендатор не исполняет либо исполняет не в полном объеме обязанности, установленные п. 3.2.5 настоящего договора.
- 5.2.5. В случае сдачи Арендатором земельного участка как в целом, так и в части в субаренду, передачи своих прав и обязанностей по настоящему договору другому лицу, предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование, передачи арендных прав в залог, внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества, а также в случае иного распоряжения земельным участком либо правом пользования на него без письменного согласия Арендодателя.
- 5.3. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях:
- 5.3.1. Если Арендодатель создает препятствия пользованию земельным участком в соответствии с условиями настоящего договора.
- 5.3.2. Если земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.
- 5.3.3. По иным основаниям, предусмотренным настоящим договором или действующим законодательством.
- 5.4. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, а также в общественных интересах земельный участок по решению органов местного самоуправления или органов государственной власти может быть изъят у арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами.
- 5.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору в случае нарушения арендатором п. 3.2., по основаниям, предусмотренным п. 5.2. договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. На часть земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, площадью 197 кв.м, расположенную в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов, установлено следующее ограничение прав на землю: осуществлять использование земельного участка в соответствии с требованиями постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 6.2. На часть земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, площадью 56 кв.м., расположенную в охранной зоне ВЛ 0,4 кВ, установлено ограничения прав на землю: осуществлять использование части земельного участка в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Арендодатель

Арендатор

Приложение № 2

к Договору аренды земельного участка № 4225-15 от 01.06.2015 г.
расчет арендной платы с **07.05.2015 г.**

Арендатор земельного участка	Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Восточные ворота»
Адрес участка	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 46 м от ориентира по направлению на северо-восток, почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Находка, проспект Северный, 23
Пу - площадь участка (кв.м.)	303.00
Разрешенное использование	трансформаторная подстанция
Цель использования	строительство трансформаторной подстанции
Кадастровый квартал	25:31:010404
Кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка (К) (руб.)	115 324,83
Ап - арендная плата за земельный участок в год (руб.) (два процента от кадастровой стоимости земельного участка)	2 306,50
Ап - арендная плата за земельный участок в месяц (руб.)	192,21

Арендная плата с 07.05.2015 г. по 31.12.2015 г. :

$$2\ 306,50 / 12 / 31 \times 25 + 2\ 306,50 / 12 \times 7 = 1\ 500,47 \text{ руб.}$$



С.И. Строев



А.Н. Лозебной

Е.П. Лапшина
Тел. 69 92 58

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" декабря 2014г. № 25/00-14-458732

КП.1

1	Кадастровый номер 25:31:010404:7196	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 25:31:010404				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: —	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.12.2014			
7	—				
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 46 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Находка, пр. Северный, 23				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Трансформаторная подстанция				
11	Площадь: 303 +/- кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 115324.83				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Сведения подготовлены по заявлению №30-1508293				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 25:31:010404:7196		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 09.12.2019		

Ведущий инженер

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Е. А. Побережц

(инициалы фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"08" декабря 2014г. № 25/00-14-458732

КП.2

1	Кадастровый номер 25:31:010404:7196	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
25:31:010404:7196					
5	Масштаб _____				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)



Пронумеровано и прошито

6 (Шесть) лист 08

Ст. специалист 1 р. отдела земельных отношений
управления по вопросам администрации НГО



Е. П. Лапшина

Для 08

2015 г.