

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 63**

город Ревда

08 декабря 2009 года

Администрация городского округа Ревда, в лице начальника управления по землепользованию и градостроительству администрации городского округа Ревда Рудого Л. Б., действующего на основании доверенности от 06.11.2009 г., удостоверенной Усовой И.Ю., нотариусом нотариального округа г. Ревды (в реестре за № 6925), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и закрытое акционерное общество «Строительная компания «Регионстрой», в лице генерального директора Попова А. В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. На основании постановления администрации городского округа Ревда от 13.11.2009 г. № 2455 Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 16263,00 кв.м. (шестнадцать тысяч двести шестьдесят три кв.м. 00 кв.см.), расположенный примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Свердловская область, г. Ревда, ул. Московская, дом 25, именуемый в дальнейшем участок.

На указанном участке имеется объект недвижимого имущества, возводимый арендатором:

Приведённое описание участка является окончательными и не может самостоятельно расширяться Арендатором. Границы участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к настоящему Договору кадастровом паспорте земельного участка.

1.2 Кадастровый номер земельного участка: 66:21:0000000:163

1.3 Категория земель: земли населенных пунктов

1.4. Участок предоставляется под: строительство многоэтажного жилого дома
(разрешенное/целевое использование)

1.5. Участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, используется Арендатором исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Изменение целевого назначения и разрешенного использования предоставленного Участка, указанных в п. 1.4. настоящего Договора, не допускается.

1.6. Земельный участок, подлежащий передаче Арендатору, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с момента государственной регистрации на 3 года.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

2.3. В соответствии с п. 2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации указанные в настоящем Договоре условия применяются к отношениям, возникшим до регистрации настоящего Договора в установленном порядке.

2.4. Настоящий Договор прекращает действие по истечении срока, если ко дню истечения срока действия настоящего Договора не будет достигнуто соглашение о его пролонгации, а также по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Обязательство по внесению Арендатором арендной платы возникает с 08.12.2009 г.

3.2. Расчет арендной платы производится в соответствии с методикой, установленной действующим законодательством, и оформляется в виде приложения № 1 к настоящему Договору, являясь его неотъемлемой частью.

3.3. Ежегодно арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в срок до 10-го числа месяца, в течение которого будет осуществляться использование земельного участка. Либо авансовым платежом по предварительному согласованию с Арендатором.

Оплата за период фактического пользования участком с 08.12.2009 г. и месяц, в котором проведена регистрация Договора, вносится в течение 10 дней с момента государственной регистрации Договора.

3.4. В случае изменения законодательства, регулирующего начисление арендной платы, новый расчет и размер арендной платы становится обязательным для сторон с момента введения законодательного акта либо момента, указанного в нормативном акте, с составлением дополнительного соглашения.

Ежегодное изменение повышающего коэффициента при расчете арендной платы не является изменением методики расчета арендной платы и не является основанием к заключению дополнительного соглашения. В таком случае новый расчет доводится Арендодателем до сведения Арендатора письменным уведомлением.

Обязанность по уплате измененного размера арендной платы у Арендатора возникает с момента опубликования соответствующего нормативного документа, независимо от даты подписания дополнительного соглашения об изменении арендной платы с приложением расчета либо даты получения письменного Уведомления об изменении размера арендной платы с приложением расчета.

3.5. Неполучение арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы. В этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год.

3.6. При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 января и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы; при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а случае уменьшения размера арендной платы арендатор при проведении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

3.7. Отказ Арендатора от внесения арендной платы, либо не внесение им арендной платы в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение двух месяцев в сроки, установленные настоящим Договором, является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

3.8. По окончании периода строительства объектов (ввода в эксплуатацию) на Участке расчет арендной платы должен быть пересмотрен в обязательном порядке.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего договора.

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Досрочно настоящий Договор (в т.ч. в отношении части земельного участка) прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным ГК РФ, ст. 46 Земельного кодекса РФ в случае:

1) систематической неуплаты арендной платы, уплаты не в полном объеме, по настоящему договору в течение двух месяцев подряд;

2) при использовании земельного участка не по целевому назначению, указанному п. 1.1. настоящего Договора;

3) при использовании земельного участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов);

4) в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п.3.4.;

5) при нарушении других существенных условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в срок (Приложение №2).

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

- 4.2.4. Производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора в виде уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.
- 4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.
- 4.3. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- 5.1. Арендатор имеет право:
- 5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.
- 5.1.2. С письменного согласия арендодателя сдавать Участок в субаренду без изменения целевого использования земельного участка и на условиях и в пределах срока действия настоящего Договора. На субарендатора(ов) распространяются все права Арендатора Участка, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.1.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора, за исключением случаев, установленных законодательством.
- 5.1.4. С письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу в пределах срока настоящего Договора. В указанных случаях ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем становится новый арендатор Участка.
- 5.2. Арендатор обязан:
- 5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
- 5.2.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату.
- 5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.
- 5.2.5. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 5.2.6. В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, или долей в праве собственности на эти объекты, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя, в течение десяти дней с момента регистрации сделки или передачи прав, о предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на земельный участок (или его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу. При наличии у продавца объектов недвижимости задолженности по арендной плате за землю, условия договора об отчуждении недвижимости или сделки по уступке (переходу) прав на земельный участок (часть Участка) должны содержать соглашение о том, кто из сторон и в какие сроки погашает указанную задолженность.
- 5.2.7. Принять в аренду Участок по акту приема-передачи.
- 5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его освобождении.
- 5.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории.
- 5.2.10. Не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов, без указанного решения (разрешения). Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.
- 5.2.12. В течение 30 (тридцати) дней с даты получения от Арендодателя необходимых для государственной регистрации Договора документов обязан представить в Управление Федеральной

регистрационной службы по Свердловской области настоящий Договор (в количестве, соответствующем числу сторон Договора, а также дополнительный экземпляр настоящего Договора для регистрационной службы), а также полный пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании.

5.2.14. Письменно в семидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.15. Письменно в семидневный срок уведомить Арендодателя с приложением подлинного экземпляра, зарегистрированной в установленном порядке сделки, в случае передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу.

5.2.16. Письменно сообщить Арендодателю об окончании строительства объектов и вводе их в эксплуатацию с приложением подтверждающих документов;

5.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период. Пени перечисляются в течение 10 дней с момента подписания акта сверки.

Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждое факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат регистрации в установленном порядке.

В случае отказа или уклонения Стороны от подписания дополнительного соглашения, настоящий Договор подлежит расторжению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; спор рассматривается в установленном порядке.

7.2. Дополнительное соглашение к настоящему Договору подлежит обязательной регистрации в том случае, если в них содержатся условия:

- а) о расторжении настоящего Договора;
- б) об изменении срока аренды;
- в) об изменении адреса земельного участка;
- г) об изменении целевого назначения земельного участка (его части);
- д) об изменении площади и границ земельного участка;
- е) об установлении ограничений (обременении) прав на земельный участок;
- ж) об изменении наименования Арендатора.

з) в случае вступления в настоящий Договор, иных Арендаторов, в соответствии с действующим законодательством

7.3. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

7.3.1. Письменным соглашением между Сторонами;

7.3.3. По истечении срока действия Договора и при отсутствии уведомления от Арендатора с намерением продлить срок действия Договора.

7.4. Арендодатель вправе требовать досрочного прекращения действия Договора в случае, если имеет место нарушение существенных условий Договора со стороны Арендатора, а именно: Арендатор:

7.4.1. Не вносит арендную плату за два месяца подряд;

7.4.2. Не выполняет иные существенные условия настоящего Договора, и такое нарушение

существенных условий не устраняется Арендатором в течение 3 месяцев (или более длительного срока, обоснованно необходимого для этого) с даты получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных условий.

7.5. Сторона, желающая досрочно прекратить действие Договора в соответствии со статьей 7.4. настоящего Договора, в письменной форме уведомляет об этом другую Сторону. В уведомлении должны быть изложены основания такого досрочного прекращения. Если другая Сторона не ответит на такое уведомление в течение 30 дней или в письменной форме выразит свое несогласие с таким уведомлением, тогда Сторона, намеревающаяся досрочно прекратить действие настоящего Договора, имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке.

7.6. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с момента уведомления о прекращении (расторжении) договора.

8. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета.

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

9.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений, дополнений к Договору, а так же прекращение прав возлагаются на Арендатора.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. **Приложения** (являются неотъемлемой частью настоящего Договора):

1. Расчет арендной платы земельного участка.
2. Акт приема - передачи в аренду земельного участка.
3. Кадастровый паспорт земельного участка.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация городского округа Ревда, в лице начальника управления по землепользованию и градостроительству администрации городского округа Ревда Рудого Л. Б.

Адрес:

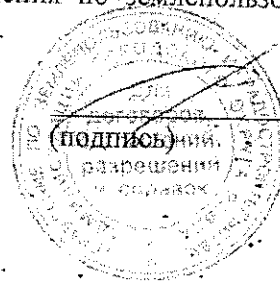
23286, г. Ревда, ул. Цветников, 21, тел. (34397) 3-07-34

АРЕНДАТОР:

АО «Строительная компания «Регионстрой», в лице генерального директора Попова А. В.

Катеринбург, ул. Гоголя, д. 25а

ИН 6658148053



_____ (подпись)

Приложение № 1 к договору аренды
земельного участка № 63 от 08 декабря 2009 года

Арендатор – ЗАО «Строительная компания «Регионстрой»

Местоположение земельного участка – расположен примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Свердловская область, г. Ревда, ул. Московская, дом 25.

1. В 2009 году расчет произведен на основании:

- постановления правительства Свердловской области от 23.12.2008 г. № 1365-ПП «Об установлении на 2009 год коэффициента увеличения, применяемого при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки; право государственной собственности на которые не разграничено, расположенные на территории Свердловской области»

- Постановления Правительства Свердловской области от 30-марта 2009 г. N 332-ПП "О регулировании отдельных вопросов по взиманию арендной платы»

- постановления Правительства Свердловской области от 29.05.2006 г. № 439-ПП (в ред. постановления Правительства Свердловской области от 21.12.2007 г. № 1325-ПП)

2. Исходные данные для расчета:

Ставка земельного налога, действующая в 2005 году (ЗН) – 4,391 руб.

Базовый размер арендной платы в кратности к земельному налогу (БРАП) на период строительства – 0,2

Площадь земельного участка (P) – 16263 кв. м.

Коэффициент, утвержденный постановлением Правительства Свердловской области от 29.05.2006 г. № 439-ПП – 1,27

Коэффициент увеличения на 2009 г. – 1,115

Расчет произведен: $(16263 * 4,391 * 0,2 * 1,27 * 1,115 * 24 / 365)$

Сумма арендной платы за период с 08.12.2009 г. по 31.12.2009 г. составляет: 1 329,82 руб.

Примечания:

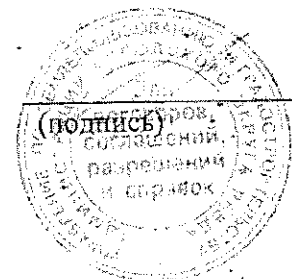
1. При перечислении арендной платы ссылка на № (номер) Договора обязательна.
2. Распределение арендной платы между уровнями бюджетной системы РФ устанавливается Законом РФ о принятии бюджета на текущий год.
3. Перечисление средств в 2009 году осуществляется по следующим реквизитам:

УФК по Свердловской области (МУГИСО), р/сч. 40101810500000010010 ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, ОКАТО 65484000000, КБК 010 111 05 010 04 0000 120

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация городского округа Ревда, в лице начальника управления по землепользованию и градостроительству администрации городского округа Ревда Рудого Л. Б.

Адрес: 623286, г. Ревда, ул. Цветников, 21, тел. (34397) 3-07-34



Приложение № 2 к договору аренды
земельного участка № 63 от 08 декабря 2009 года

АКТ
приема – передачи в аренду земельного участка

город Ревда

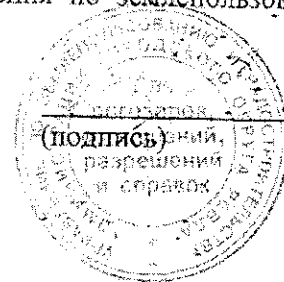
08 декабря 2009 года

Мы, нижеподписавшиеся, на основании Договора аренды составили настоящий Акт о том, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок общей площадью 16263,00 кв.м. под строительство многоэтажного жилого дома, расположенный примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Свердловская область, г. Ревда, ул. Московская, дом 25, кадастровый номер 66:21:0000000:163.

Земельный участок соответствует Кадастровому паспорту (Приложение № 3)

Передал Арендодатель:

Администрация городского округа Ревда, в лице начальника управления по землепользованию и градостроительству администрации городского округа Ревда Рудого Л. Б.



Адрес:

623286, г. Ревда, ул. Цветников, 21, тел. (34397) 3-07-34

Принял Арендатор:

ЗАО «Строительная компания «Регионстрой», в лице генерального директора Попова А. В.

г. Екатеринбург, ул. Гоголя, д. 25а
ИНН 6658148053

(Подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

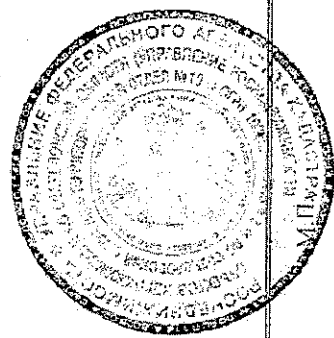
В.З

1 Кадастровый номер 66:21:00 00 000:0163

2 лист

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь в ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	10666 кв.м.	Условный участок 66:21:01 01 067:0042
2	2	5597 кв.м.	Условный участок 66:21:01 01 068:0138



Выданный специалистом территориального отдела № 10-2

Инициалы

И.М. Хайруллин

Ф.И.О. (Фамилия И.О.)

Подпись

10/2

Территориальный отдел Управления Роснедвижимости № 10-2 по Свердловской области

Наименование участка (объекта недвижимости, кадастровый учет, земельный участок)

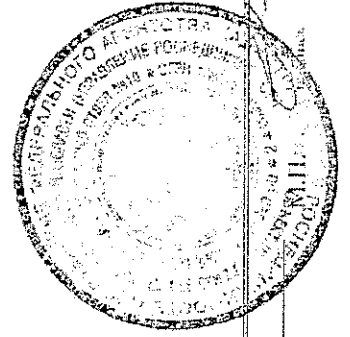
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра)

16 августа 2006 г. № 21-2/06-2444

1. Кадастровый номер 66:21:00 000:0163 2. Лист № 2

18.2. Номера образованных участков:

66:21:01 01 067:0042; 66:21:01 01 067:0043; 66:21:01 01 068:0138; 66:21:01 01 068:0139; 66:21:00 000:0163



Ведущий специалист территориального отдела № 10-2

Довжикова

/Р.М. Хайруллин/

Главный ЦС

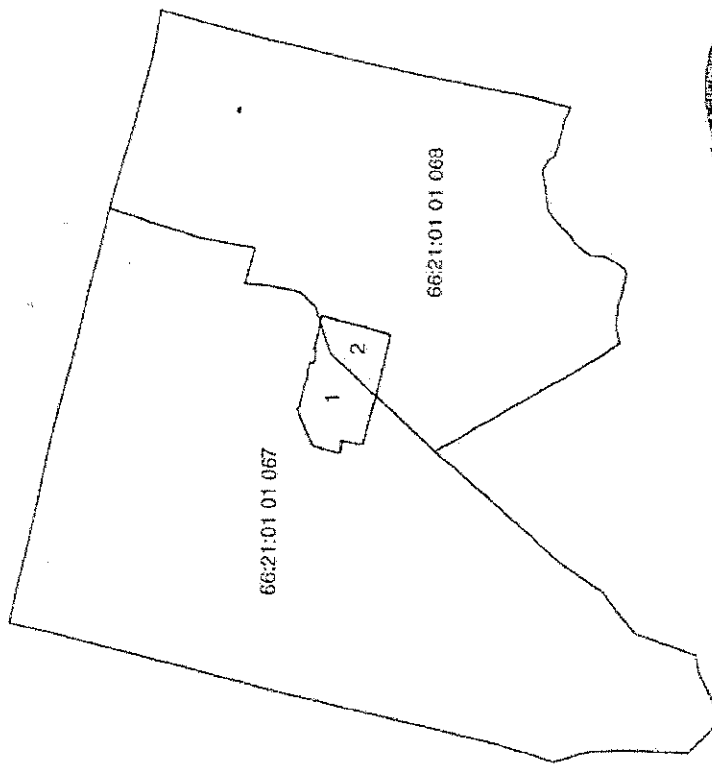
276

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

1. Кадастровый номер 66:21:00 00 008:0163

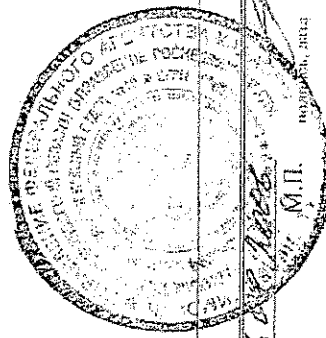
3. План (чертеж, схема) границ земельного участка



4. Масштаб 1:10000

Ведущий специалист территориального отдела № 10-2

Добровольски



Д.М. Хабрудинов

Ф.И.О.

подпись, дата

М.П.

р.с.б

Управлению Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области
Центр районного округа 66
Подведомственная государственная регистрация
договора аренды
земельного участка
Дата регистрации 30.12.2009.
Номер регистрации 66-66-18/047/2009-050
Исполнитель С.Г.

