

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Алушта

«15» декабря 2016г.

Администрация города Алушты Республики Крым, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1149102091610, ИНН/КПП 9101003371/910101001, местонахождение: 985016, Республика Крым, г. Алушта, пл. Советская, 1 в лице главы администрации **Сотова Игоря Ивановича**, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым и решения 5 сессии 1 созыва Алуштинского городского совета от 28.11.2014 года № 5/18, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерСтрой»**, ОГРН 1169102075042, ИНН/КПП 9102213117/ 910201001, в лице генерального директора **Кабанова Евгения Константиновича**, действующего на основании Устава, утвержденного решением №1 единственного учредителя ООО «Интерстрой» от 16 июня 2016 года и приказа № 1 от 22 июня 2016 года, юридический адрес: 295034, Республика Крым, г. Симферополь, проспект Кирова, дом 29, офис 406, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны на основании протокола об итогах аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса от 18 ноября 2016 года и договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса от 01 декабря 2016 года, заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее "Договор") о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок площадью 64301 кв.м из земель, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Алушта, категория земель – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования земельного участка – **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**, цель использования земельного участка – **комплексное освоение территории, строительство жилья экономического класса**, кадастровый номер земельного участка **90:15:010105:462**, расположенный по адресу: г. Алушта, ул. 60 лет СССР

1.2. На земельном участке расположены объекты недвижимого имущества: участок свободен от застройки.

1.3. Арендатор вступает во временное владение и пользование земельным участком с момента подписания акта приема-передачи земельного участка.

1.4. Акт приема-передачи земельного участка подлежит подписанию Сторонами в день подписания настоящего Договора.

1.5. При сроке аренды земельного участка более одного года Договор подлежит государственной регистрации в органе по осуществлению

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **2. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

2.1. Земельный участок обременен сервитутами: нет

2.2. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц.

## **3. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

3.1. На земельный участок распространяются ограничения в использовании:

- соблюдение режима использования земель в санитарно-защитных зонах инженерно-технических сооружений и коммуникаций ( ЛЭП) до момента демонтажа – выноса за границы участка ;

## **4. СРОК ДОГОВОРА**

4.1. Договор заключен сроком - до 31 декабря 2020 года.

Срок начала действия Договора определяется с момента его подписания Сторонами.

4.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, вступает в силу с даты заключения.

4.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий.

## **5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

5.1. Арендная плата исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата земельного участка.

5.2. Арендная плата вносится равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом.

Арендная плата за декабрь вносится до 10 декабря текущего финансового года.

5.3. За неполный месяц арендная плата исчисляется из расчета 1/30 части месячной арендной платы за каждый день пользования земельным участком.

5.4. Арендатор по Договору несет ответственность по уплате арендной платы за земельный участок согласно расчету арендной платы за земельный участок.

5.5. Арендатор обращается к Арендодателю с заявлением о проведении сверки расчетов по арендной плате не реже одного раза в полугодие.

5.6. Расчет арендной платы определен в приложении 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

5.7. Размер арендной платы изменяется со дня вступления в силу нормативных актов Российской Федерации, Республики Крым, муниципального образования городской округ Алушта, регулирующих порядок начисления и размер арендной платы, а также применяемых при расчете коэффициентов, без дополнительных согласований с арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в Договор. Исчисление и оплата арендных платежей осуществляется на основании Договора начиная со дня вступления в силу нормативного акта, на основании которого изменяется порядок и (или) размер арендной платы и (или) отдельные коэффициенты. Перерасчет арендной платы арендатор производит самостоятельно после вступления в силу указанных правовых актов. Арендодатель оставляет за собой право направить Арендатору извещение о размере арендной платы на соответствующий период.

5.8. Неиспользование арендуемого земельного участка не освобождает Арендатора от внесения арендной платы в порядке и сроки, установленные Договором.

5.9. В случае невнесения, несвоевременного либо неполного внесения арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы платежей, подлежащих перечислению Арендодателю.

5.10. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором по реквизитам:

*Номер счета: 40101810335100010001*

*Наименование банка: Отделение Республики Крым, г. Симферополь*

*БИК: 043510001*

*ИНН получателя: 9101004181*

*КПП получателя: 910101001*

*Код классификации дохода: 802 111 05024 04 0000 120*

*ОКТМО: 35703000*

*Назначение платежа: арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского Округа Алушта ; наименование арендатора; дата и номер договор, за \_\_\_\_\_ месяц.*

*Получатель: УФК по РК (УЗО)*

5.11 Неустойка за просрочку арендной платы в установленный Договором срок перечисляется Арендатором платежей в случае невнесения по реквизитам:

*Номер счета: 40101810335100010001*

*Наименование банка: Отделение Республики Крым, г. Симферополь*

*БИК: 043510001*

*ИНН получателя: 9101004181*

*КПП получателя: 910101001*

*Код классификации дохода: 802 111 05024 04 0000 120*

*ОКТМО: 35703000*

*Назначение платежа: неустойка по Договору; наименование Арендатора.*

5.12. При внесении арендной платы допускается авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев. Авансовый платеж не освобождает Арендатора

от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения размера арендной платы за земельный участок, произошедшей в пределах авансирования.

5.13. Денежные суммы, вносимые (перечисляемые) Арендатором на счет Арендодателя, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, зачисляются Арендодателем в счет погашения задолженности Арендатора за предшествующие периоды, по которым у Арендатора имеется задолженность по Договору.

5.14. Возврат суммы излишне или ошибочно уплаченных денежных средств по арендной плате за землю осуществляется только при условии отсутствия действующих договоров аренды земельных участков на основании письменного заявления Арендатора.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель имеет право:

- беспрепятственного доступа на земельный участок с целью контроля за его использованием и состоянием земель и соблюдением Арендатором условий настоящего Договора;

- приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором на земельном участке с нарушением условий Договора;

- требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

- в случае обнаружения фактов использования земельного участка не по назначению либо с нарушением требований, установленных законодательством и/или Договором Арендодатель составляет Акт, в котором указывается характер нарушений и срок их устранения. Копия Акта вручается Арендатору. В случае не устранения выявленных нарушений в установленный срок договор аренды может быть расторгнут по инициативе Арендодателя;

- требовать досрочного расторжения договора в случаях и порядке, предусмотренных разделом 7 договора.

6.2. Арендодатель обязан:

- передать земельный участок Арендатору в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, не нарушает законодательство, права Арендодателя и третьих лиц;

- обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование земельным участком.

6.3. Арендатор имеет право:

- использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;

- распоряжаться произведенной им продукцией и полученными доходами.

6.4. Арендатор обязан:

- использовать земельный участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия Договора;

- в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" передать на государственную регистрацию Договор (двусторонние изменения,

дополнения к нему) в течение 30 дней со дня подписания Договора (двусторонних изменений, дополнений) в регистрирующий орган с последующим представлением в течение 10 дней Арендодателю документа (заверенной надлежащим образом копии документа) о проведенной государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора;

- эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением (разрешенным использованием), не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемой территории, загрязнению прилегающих земель;

- надлежащим образом использовать земельный участок;

- обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок;

- беспрепятственно допускать на арендуемую территорию земельного участка работников жилищно-коммунальных предприятий для производства работ по обслуживанию и ремонту объектов коммунального назначения (тепловых, водопроводных, канализационных, газовых сетей, насосных станций, тепловых газораспределительных пунктов и др.);

- уведомлять Арендодателя в письменной форме об изменении юридического и почтового адресов, руководителя, банковских реквизитов. При отсутствии такого уведомления документы, связанные Договором, направляются по адресу Арендатора, указанному в Договоре, и считаются доставленными, даже если Арендатор по данному адресу не находился;

- в случае начала процедуры реорганизации, ликвидации, введения процедуры банкротства, перехода прав на здания, строения, сооружения, некапитальные объекты, расположенные на арендуемом земельном участке, Арендатор направляет Арендодателю в 5-дневный срок письменное уведомление об этом с приложением копий подтверждающих документов.

При отсутствии данного уведомления со стороны Арендатора все негативные последствия ложатся на Арендатора, а Арендодатель считается не извещенным и не несет ответственности, связанной с этим;

- при сроке аренды более пяти лет в случае передачи своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив, письменно в течение 10 дней уведомлять об этом Арендодателя с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и правовых оснований передачи прав и обязанностей третьим лицам с приложением подтверждающих документов. При отсутствии данного уведомления со стороны Арендатора все негативные последствия ложатся на Арендатора, а Арендодатель считается не извещенным и не несет ответственности, связанной с этим;

- при сроке аренды пять лет и менее получать у Арендодателя письменное согласие на передачу в субаренду земельного участка (его части), на передачу своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе на передачу арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в

уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив;

- в случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в течение 10 дней со дня заключения указанного соглашения направить в уполномоченный орган уведомление о заключении указанного соглашения;

- не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими объектами;

- своевременно оплачивать арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.5. Арендатор не вправе требовать компенсации за проведенные без согласия Арендодателя улучшения земельного участка.

6.6. Права и обязанности сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

## **7. СУБАРЕНДА**

7.1. Арендатор имеет право при условии уведомления Арендодателя (при сроке аренды более пяти лет) либо согласия Арендодателя (при сроке аренды пять лет и менее) сдавать арендуемый земельный участок (его часть) в пользование третьим лицам (субаренда) на основании договора субаренды. Договор субаренды заключается на условиях Договора.

7.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.

7.3. При заключении договора субаренды разрешенный вид использования данного земельного участка не может быть изменен.

7.4. При субаренде Арендатор остается ответственным по Договору перед Арендодателем.

7.5. При прекращении аренды Арендодатель может предъявить непосредственно субарендатору требование о возврате переданного ему в субаренду земельного участка.

7.6. Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

7.7. Договор субаренды заключается в той же форме, что и Договор.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Изменения и (или) дополнения к договору оформляются сторонами в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к договору за исключением п. 5.7. Договора.

8.2. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе одной из сторон после направления предложения о расторжении другой стороне. В случае отказа от расторжения либо неполучения ответа в указанный в предложении срок, заинтересованная сторона вправе предъявить требование о расторжении договора в суд.

8.3. Расторжение договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения договора. Обязательства по договору прекращаются с момента заключения указанного соглашения или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора. Обязательства по оплате арендной платы прекращаются после полного их исполнения.

8.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в порядке, предусмотренном п. 8.3, в случаях:

- невнесения арендной платы Арендатором более двух раз подряд;
- использования Арендатором земельного участка (его части) не в соответствии с видом разрешенного использования, указанного в Договоре;
- передачи Арендатором земельного участка или его части в субаренду без получения письменного согласия (уведомления) Арендодателя;
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.5. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в случаях,:

- создания Арендодателем препятствий в пользовании земельным участком в соответствии с условиями договора;
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

9.2. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

9.3. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор не подлежит нотариальному удостоверению.

10.2. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, подлежат государственной регистрации.

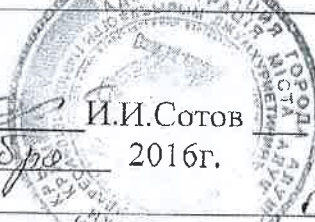

10.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

10.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в исполнительный орган государственной власти Республики Крым, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p><b>Арендодатель:</b>          Администрация города Алушты          ОГРН 1149102091610,          ИНН/КПП 9101003371/910101001,          главы администрации <b>Сотова Игоря Ивановича</b>, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым и решения 5 сессии 1 созыва Алуштинского городского совета от 28.11.2014 года № 5/18  <b>Адрес:</b>          298516, Российская Федерация, Республика Крым ,г.Алушта, пл.Советская, 1</p>	<p><b>Арендатор:</b>          Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерСтрой»,          ОГРН 1169102075042,          ИНН/КПП 9102213117/ 910201001,          в лице генерального директора <b>Кабанова Евгения Константиновича</b>, действующего на основании Устава ООО «Интерстрой» от 16 июня 2016года и приказа № 1 от 22 июня 2016 года,  <b>Адрес:</b> 295034, Республика Крым , г. Симферополь, проспект Кирова, дом 29, офис 406          ФКБ«Финансовый стандарт» ООО г.Севастополь          БИК 046711502          р/с 40702810540000724704</p>
---	---

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН

<p><b>Арендодатель:</b></p>  <p><i>[Signature]</i>  <b>И.И.Сотов</b>          « 15 » <i>декабря</i> 2016г.</p>	<p><b>Арендатор «ИнтерСтрой»</b></p>  <p><i>[Signature]</i>  <b>Е.К.Кабанов</b>          « 15 » <i>декабря</i> 2016г.</p>
---	---