



ДОГОВОР
аренды земельного участка

***ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОРАНГ»***

город Ялта
2015 год

Договор аренды земельного участка

23 сентября 2015

г. Ялта

Муниципальное образование городской округ Ялта в лице начальника Департамента имущественных и земельных отношений администрации города Ялты Республики Крым Молостовой Лилии Васильевны, действующей на основании Положения, именуемый в дальнейшем арендодатель, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «СОРАНГ», зарегистрированное по адресу: 298635, Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, 7А, лит. А, помещение 8, ИНН 9103003539, КПП 910301001, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1149102033992, зарегистрированное инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Ялте Республики Крым 25.08.2014, в лице генерального директора Сегалевич Юлии Владимировны, действующий на основании Устава (далее – Стороны), в соответствии с постановлением администрации города Ялты Республики Крым от 21.09.2015 № 2009-п, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок (далее – Участок) общей площадью 2292 кв. м, для строительства и обслуживания рекреационного комплекса с жилыми помещениями по адресу: Республика Крым, город Ялта, парк им. Гагарина, № 9, кадастровый номер 90:25:010123:484, в границах указанных в кадастровом паспорте (плане, карте), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Вид разрешенного использования земельного участка: «Гостиничное обслуживание» - (код 4.7), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6). Категория земель: земли населенных пунктов.

1.3. На земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие арендатору на праве собственности согласно свидетельству о праве собственности от 12.01.2009 САВ № 337545.

1.4. На земельный участок не распространяются ограничения (обременения). При наличии на земельном участке зеленых насаждений соблюдать правила содержания, использования, воспроизводства и охраны зеленых насаждений, произрастающих на территории муниципального образования городского округа Ялта Республики Крым.

1.5. Нормативная цена (кадастровая стоимость) земельного участка составляет **10 515 604,32** (десять миллионов пятьсот пятнадцать тысяч шестьсот четыре) рубля 32 коп.

1.6. Передача земельного участка по настоящему договору осуществляется на основании Акта приема-передачи земельного участка, который составляется в течение семи календарных дней со дня подписания Договора.

1.7. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и виду разрешенного использования Участка.

2. Срок Договора

2.1. Договор заключен на срок 10 лет и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

3. Арендная плата

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в приложении № 1 (расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (месяц, квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды.

3.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания настоящего Договора и составляет **665 637,75** (шестьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот тридцать семь) рублей 75 коп. и может в дальнейшем изменяться Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

3.2.1. инфляции и индексации цен;

3.2.2. изменений и дополнений, вносимые в нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым и муниципального образования городской округ Ялта;

3.2.3. изменений нормативной цены (кадастровой стоимости) земельного участка, в том числе, при изменении площади земельного участка при упорядочении его границ;

3.2.4. изменения вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую;

3.2.5. пересмотра ставок арендной платы на соответствующий финансовый год, но не более одного раза в год.

Изменение арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора через средства массовой информации. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределенному кругу лиц либо письмом и является обязательным для исполнения Арендатора.

Изменения, касающиеся арендной платы за пользование земельным участком, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем нормативном правовом акте. В случае, если такая дата не определена - с момента вступления нормативного правового акта в законную силу.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, арендная плата за декабрь вносится до 10 декабря текущего финансового года, путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам:

номер счета получателя 40101810335100010001

наименование получателя: УФК по Республике Крым (Департамент имущественных и земельных отношений л/с 04753206410)

ОКТМО территории 35729000001

наименование банка получателя: ОТДЕЛЕНИЕ РЕСПУБЛИКА КРЫМ

г. СИМФЕРОПОЛЬ

БИК 043510001

ИНН 9103015492

КПП 910301001

КБК 94511105024041010120 - доходы, получаемые в виде арендной платы, в части уплаты суммы платежа по арендной плате за земли (перерасчеты, недоимки и задолженность по соответствующему платежу, в том числе по отмененному).

КБК 94511105024042010120 – доходы, в части уплаты пени и процентов по арендной плате за земли.

Назначение платежа – Арендная плата за земельный участок по договору аренды № _____ (номер договора) от _____ (число, месяц, год) за период (месяц, квартал, год).

Внесение арендной платы по нескольким договорам одним платежом не допускается.

3.4. При внесении Арендатором арендной платы допускается авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев.

3.5. В случае изменения реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации либо письмом.

В случае если после публикации Арендатор перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную Договором.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором с даты заключения Договора.

3.7. В случае расторжения и/или прекращения Договора по основаниям, указанным в п.4.1.5, арендная плата уплачивается Арендатором до момента подписания акта приема-передачи Участка.

3.8. При переуступке Арендатором права аренды и /или передачи земельного участка в субаренду размер арендной платы не может быть ниже размера арендной платы, установленной настоящим Договором.

3.9. Неиспользование Участка не освобождает Арендатора от обязанности по внесению арендной платы в установленные договором сроки.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, требований земельного законодательства.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Требовать надлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 4.4 настоящего Договора.

4.1.4. Изъять Участок в порядке, установленном законодательством либо муниципальными правовыми актами.

4.1.5. В соответствии со ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации досрочно в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Арендатора за месяц до наступления такого события, в случаях:

а) невнесения Арендатором арендной платы, более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

б) неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора;

в) использования Арендатором Участка не в соответствии с видом разрешенного использования

г) использования Арендатором Участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка;

д) неиспользования (неосвоения) Участка, в установленные договором сроки и порядке.

При отказе Арендодателя от исполнения Договора по одному из оснований, указанных в п. 4.1.5 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым и прекращенным с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о принятом решении о расторжении Договора.

В этом случае условия возврата Участка определяются в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору по акту приема-передачи Участок, свободный от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

4.2.3. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. В случае надлежащего исполнения условий Договора сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (перенаем) при условии письменного уведомления Арендодателя за месяц до наступления такого события.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в случае надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях, преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за два месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи.

4.4.2. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) обеспечить проведение его (их) государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и нести расходы, связанные с государственной регистрацией.

В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора один экземпляр направить Арендодателю.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.4. Приступить к освоению Участка не позднее трех лет и ввести в эксплуатацию объект строительства не позднее пяти лет с момента государственной регистрации Договора.

4.4.5. Регулярно производить уборку Участка, осуществлять вывоз мусора.

4.4.6. При наличии на Участке зеленых насаждений обеспечивать их сохранность.

4.4.7. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.8. Обеспечить по требованию Арендодателя, доступ на Участок в целях контроля выполнения Арендатором условий настоящего Договора.

4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.10. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

4.4.11. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.12. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение Участка.

4.4.13. Письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.14. В соответствии с п.4.3.2. Договора, при условии письменного уведомления Арендодателя передать права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу и/или передать Участок в субаренду.

При передаче Арендатором прав и обязанностей третьему лицу или передаче в субаренду Участка (его части) условия настоящего Договора аренды сохраняются для нового Арендатора (субарендатора).

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

4.4.16. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, до проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.17. Не осуществлять строительство на земельном участке в случае, если по условиям настоящего Договора данный земельный участок не предоставлен для целей строительства.

В случае если Участок предоставлен для целей строительства, производить строительные и иные работы на Участке при получении соответствующих разрешений (согласований) органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных служб.

4.4.18. Не чинить препятствий лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов Арендодателя) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на Участке.

При наличии на Участке сетей инженерно-технического обеспечения, принадлежащих третьим лицам, не препятствовать им (или соответствующим службам) в проведении работ по ремонту и обслуживанию сетей.

4.4.19. Приостанавливать по письменному требованию Арендодателя любые работы, ведущиеся Арендатором или иными лицами по его поручению на Участке с нарушением, условий настоящего Договора, требований земельного, градостроительного и (или) иного законодательства, строительных норм и правил.

4.4.20. При расположении земельного участка в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

4.4.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Договором.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются Арендатором в установленном законом порядке.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- по требованию Арендодателя или Арендатора в судебном порядке на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством;
- по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством;
- по требованию Арендодателя в соответствии со ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке в связи с неисполнением Арендатором пункта 4.1.5. Договора.

6.3. Договор прекращается в случае:

- окончания срока действия Договора;
- приобретения Арендатором земельного участка в собственность;
- выкупа земельного Участка;
- изъятия земельного Участка;
- признания недействительным либо отмены акта органа местного самоуправления в судебном порядке;
- ликвидации Арендатора.

6.4. В связи с прекращением или расторжением Договора, Арендатор обязан вернуть Арендодателю по акту приема-передачи Участок в надлежащем состоянии.

6.5. При прекращении Договора по основаниям, указанным в п. 4.1.5. настоящего Договора, Участок подлежит возврату Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней с момента прекращения Договора.

7. Рассмотрение споров

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

8. Особые условия Договора

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

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора аренды.

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

8.4. Настоящий Договор вступает в силу после его подписания и государственной регистрации.

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

8.6. 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.

К договору прилагаются:

- расчет арендной платы;
- акт приема-передачи земельного участка;
- кадастровый паспорт (выписка) земельного участка (копия);
- постановление администрации города Ялты.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Департамент земельных и имущественных отношений администрации города Ялты

Юридический адрес: 298600
Республика Крым,
г. Ялта, пл. Советская, 1

Начальник

М.П.



Л.В. Молостова

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «СОРАНГ»
адрес: 298635, Республика Крым, г.Ялта,
ул. Коммунаров, 7А, лит.А, помещение 8.
ИНН 9103003539,
КПП 910301001,
ОГРН 1149102033992
Генеральный директор

М.П.

Ю.В. Сегалевич



Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым	
Номер регистрационного округа	90
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	30.11.2015
Номер регистрации	20-20/016-2015/001/2015/001
Регистратор	Норбоева О.Д. (подпись, Ф.И.О.)

