

1

ДОГОВОР №26000549
аренды земельного участка

« 22 » 01 2021г.

пгт Афипский

Администрация Афипского городского поселения Северского района, в лице главы Афипского городского поселения Северского района Коваленко Юрия Антоновича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Девелопмент Групп», ОГРН 1182375015701, ИНН 2312269307, юридический адрес: 350055, гор. Краснодар, ул. Уральская, 212/4, оф.8, в лице директора Сенченко Ольги Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с разделом исходного земельного участка с кадастровым номером 23:26:0204001:1374, площадью 9000 кв.м, принадлежащего Арендатору на праве аренды, согласно договора аренды земельного участка №26000392 от 18.02.2020 года, запись о государственной регистрации права №23:26:0204001:1374-23/017/2020-14 от 26.02.2020 года, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:26:0204001:1374, общей площадью 5578 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Северский район, пгт Афипский, ул. 50 лет Октября, 109 (далее – Участок), с видом разрешенного использования «для среднеэтажных многоквартирных домов».

1.2. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.3. Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1 Расчет размера арендной платы за Участок изложен в Приложении к настоящему Договору.

2.2. Размер арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться по требованию Арендодателя в связи с изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований.

2.3. Арендная плата, подлежащая уплате, исчисляется от установленного Приложением к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы за Участок со дня передачи Участка, указанного в п.1.1 Договора, за каждый день использования и вносится Арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала. Первый платеж вносится в течение 30 календарных дней со дня государственной регистрации Договора.

2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам

не допускается.

2.5. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

ИНН 2348023956 КПП 234801001

БИК ТОФК 010349101 в Южное ГУ Банка России (УФК по Краснодарскому краю г.Краснодар) (Афипское городское поселение, л/сч. 04183023000)

р/с 03100643000000011800

В платежном документе указываются:

- КБК 99211105013130022120 (аренда – ТП)
- 99211690050130011140 (пеня - ПЕ)
- Код ОКТМО 03643152

код основания платежа, код периода, за который осуществляется платеж, номер Договора, дата заключения Договора, тип платежа, назначение платежа.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.

3.1.4. Принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке Договора, направив Арендатору не менее чем за 30 календарных дней письменное предложение, при следующих существенных нарушениях условий Договора:

а) использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 Договора;

б) нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.2, 4.3 Договора;

в) невнесение арендной платы в течение 14 календарных дней с первого месяца каждого квартала;

г) использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.

3.2.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п.3.1.4 Договора.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:

4.1.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив

не менее чем за 30 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.1.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.1.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных п. 3.1.4 Договора.

4.1.4. Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченным органом правил, нормативов.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;

б) предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.

4.2. Арендатор не вправе:

4.2.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.2.2. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.3.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.3.3. Представить Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.3.4. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 25 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

4.3.5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора.

4.3.6. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.3.7. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.3.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.3.9. Возместить Арендодателю убытки, причиненные ухудшением качественных характеристик Участка, экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.3.10. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.3.11. Не допускать строительства новых объектов, до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления уведомления о соответствии на строительство.

4.3.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.3.13. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.3.14. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.3.15. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

4.3.16. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатором на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также копии подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав документов.

4.3.17. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.3.18. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

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

5.4. Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности их устранения.

5.5. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю, Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере арендной платы за все время пользования Участком после прекращения действия Договора.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Краснодарского края в соответствии с действующим законодательством.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации.

7.2. Договор действует сроком до 26.02.2023 года.

7.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным в п. 4.1.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут Арбитражным судом Краснодарского края по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.

9. Изменение условий Договора

9.1. Изменения и дополнения условий Договора оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено стороной в Арбитражный суд Краснодарского края только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор, либо не получение ответа в срок, указанный в предложении или установленный договором.

10. Особые условия

10.1. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

2,3 экземпляры – Арендодателю,

4 экземпляр – Органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:

расчет размера арендной платы;

выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

12. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Администрация Афипского городского поселения Северского района
Юридический адрес:
353235 Краснодарский край, Северский район, пгт Афипский, ул. Калинина, 44
ИНН 2348023956 КПП 234801001
БИК ТОФК 010349101 в Южное ГУ Банка России (УФК по Краснодарскому краю г.Краснодар) (Афипское городское поселение, л/сч. 04183023000)
р/с 031006430000000011800
Код ОКТМО 03643152

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Девелопмент Групп», ОГРН 1182375015701, ИНН 2312269307, юридический адрес: 350055, гор. Краснодар, ул. Уральская, 212/4, оф.8

Подписи Сторон

Арендодатель:

Глава Афипского городского поселения Северского района



Ю.А.Коваленко

Арендатор:

Директор ООО «СЗ «Девелопмент Групп»



О.Е.Сенченко

Расчет размера арендной платы

Целевое использование земельного участка	Площадь, м ²	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка арендной платы от кадастровой стоимости, %	Коэффициент инфляции	Годовая сумма арендной платы, руб.
Для среднеэтажных многоквартирных домов	5578	17 766 989,82	0,3	1,037000	55 273,11

Сумма ежегодной арендной платы по договору составляет:
55 273 (пятьдесят пять тысяч двести семьдесят три) рубля,
11 копеек

Расчет арендной платы произведен на основании постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.03.2016 г. №121 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов».

Арендодатель:

Администрация Афипского городского поселения Северского района
Юридический адрес:
353235 Краснодарский край, Северский район, пгт Афипский, ул. Калинина, 44
ИНН 2348023956 КПП 234801001
БИК ТОФК 010349101 в Южное ГУ Банка России (УФК по Краснодарскому краю г.Краснодар) (Афипское городское поселение, л/сч. 04183023000)
р/с 031006430000000011800
Код ОКТМО 03643152

Глава Афипского городского поселения Северского района



Ю.А.Коваленко

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«СЗ «Девелопмент Групп», ОГРН
1182375015701, ИНН 2312269307, юридический адрес: 350055, гор. Краснодар, ул. Уральская, 212/4, оф.8

Директор ООО «СЗ «Девелопмент Групп»



О.Е.Сенченко

Начальник отдела архитектуры и земельных отношений

О.А.Харламова

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 30.12.2020, поступившего на рассмотрение 30.12.2020, сообщаем, что согласно записям
 Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
30 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-53147406			
Кадастровый номер: 23:26:0204001:1374			
Номер кадастрового квартала: 23:26:0204001			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.09.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Северский район, пгт. Афиппский, ул. 50 лет Октября, 109			
Площадь, м2: 5578 +/- 33			
Кадастровая стоимость, руб: 17766989.82			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 23:26:0204001:2200, 23:26:0204001:2849, 23:26:0204001:2771, 23:26:0204001:2774, 23:26:0204001:2773, 23:26:0204001:2772			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: для среднеэтажных многоквартирных домов			
Статус записи об объекте недвижимости: "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Коваленко Юрий Антонович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Афиппского городского поселения Северского района			

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

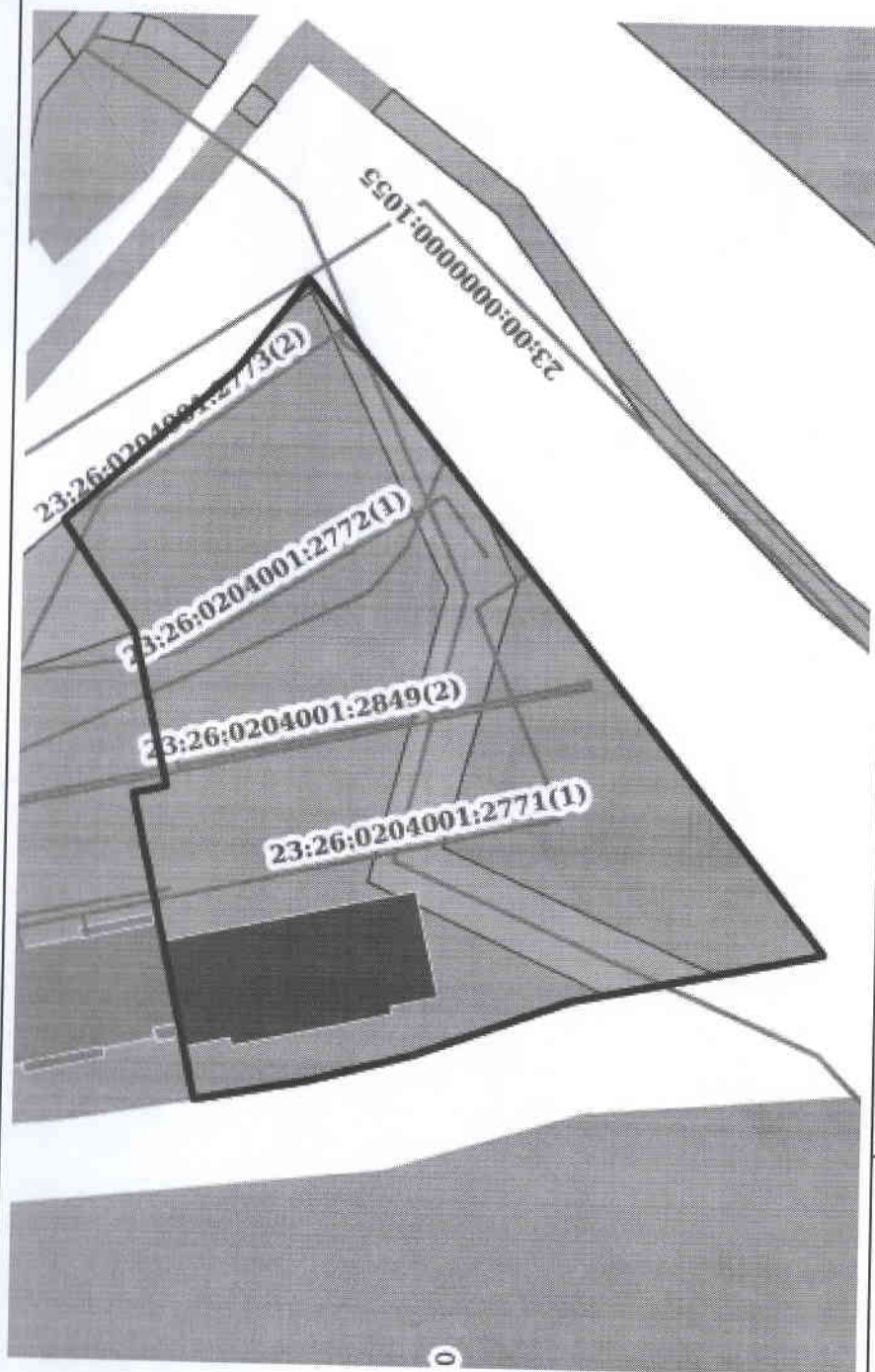
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30 декабря 2020г. № КУ/ВИ-002/2020-53147406			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 23:26:0204001:1374			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1		вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	26.06.2020 15:27:16
		номер государственной регистрации:	23:26:0204001:1374-23/017/2020-17
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2020 по 31.03.2021
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, Выдан 15.06.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2		вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	08.06.2020 14:43:54
		номер государственной регистрации:	23:26:0204001:1374-23/017/2020-15
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.06.2020 по 26.02.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Дом.РФ", ИНН: 7725038124, ОГРН: 1037739527077, контактная информация: denis.sorokin@domrf.ru, Российская Федерация, г. Москва, ул. Молчановка, дом №21А
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 305/081-20, Выдан 25.05.2020
		Дополнительное соглашение к договору № 305/081-20 об ипотеке (залоге недвижимости) от 25.05.2020, № 1, Выдан 04.06.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

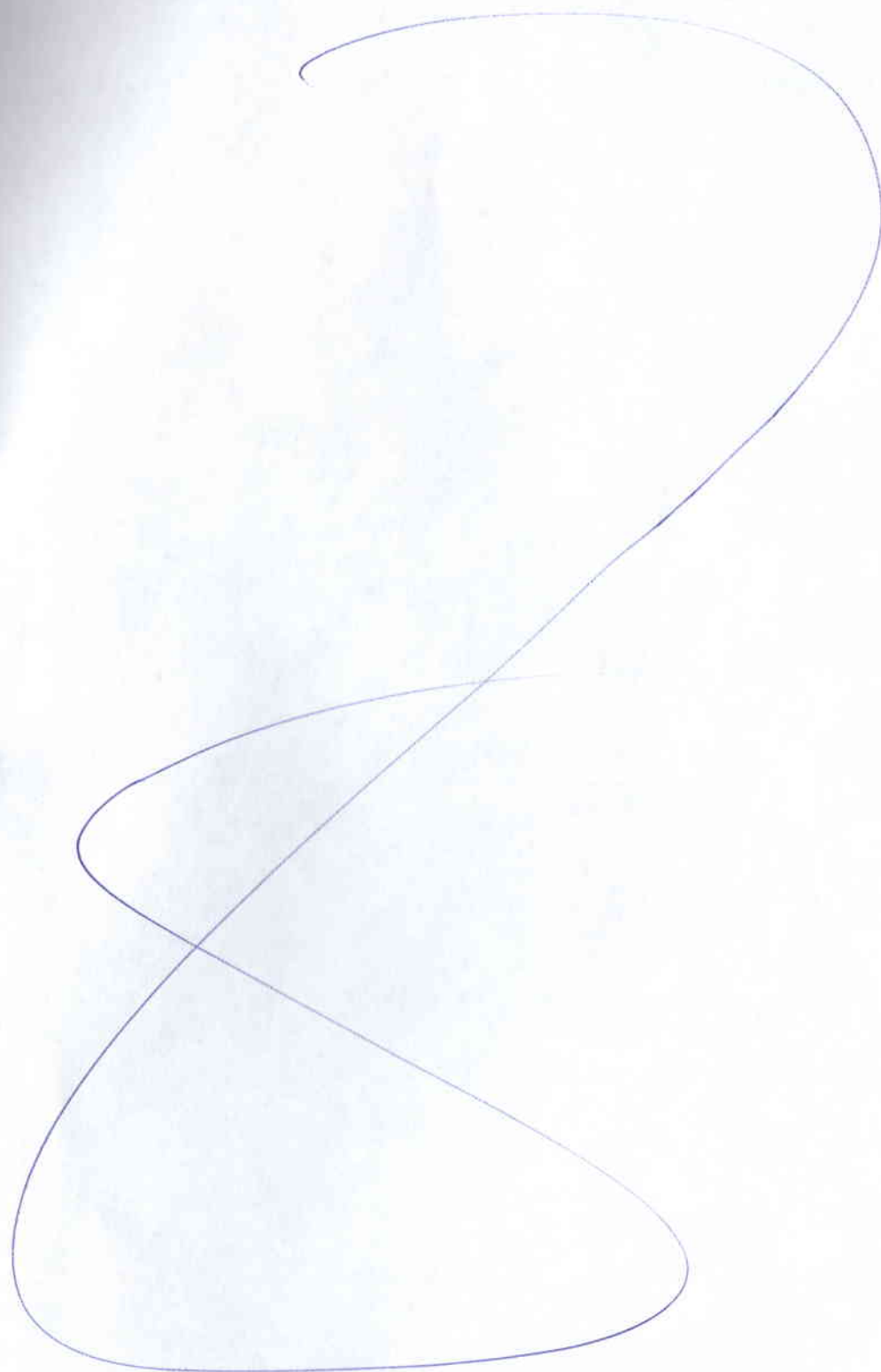
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30 декабря 2020г. № КУВН-002/2020-53147406			
Кадастровый номер:			
23:26:0204001:1374			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Краснодарскому краю

Номер регистрационного округа 23

Проведена государственная регистрация

Документа 12.07.2021

Номер регистрации 23/234/2021-69

Регистратор Е.С.Костина



Пропиновано, пронумеровано и
креплено печатью
12.07.2021 листов.
Начальник общего отдела
администрации Е.С.Костина

