Договор аренды земельного участка № 8ю/20

Городской округ Подольск **24 января 2020 года**

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск (учрежден решением Совета депутатов Городского округа Подольск 30.11.2015 № 7/16, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 17.12.2015 серия 50 №014476044, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 по Московской области, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1155074010288) в лице председателя Комитета Викентьевой Елены Александровны, действующей на основании Положения о Комитете и распоряжения Главы Городского округа Подольск от 04.04.2019 № 209-л/с, и

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплектМонтаж» (далее – ООО «СКМ») (внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц 30.01.2015, (ОГРН) 1155074000630, ИНН 5036147038, КПП 503601001, адрес: 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Свердлова, д. 30, корп. 1, помещение 1) в лице Генерального директора Кобзева Евгения Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые "Стороны", в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», Уставом муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области», учитывая протокол Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области 16.01.2020 №2, п. 32, номер учетной карточки в АИС «Модуль МВК» 50:55.6092), а также в связи с подачей заявления ООО «СКМ» о заключении договора аренды, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет и цель договора.

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок площадью **3882 (три тысячи восемьсот восемьдесят два) кв. м**, с кадастровым номером **50:55:0020314:28**, категорией земель - **«Земли населенных пунктов»** с видом разрешенного использования - **«многоэтажное жилищное строительство»**, расположенный по адресу: **установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, в границах улиц: Сосновая, Циолковского и граница города** (далее по тексту – Земельный участок), а Арендатор обязуется принять Земельный участок по акту приема-передачи (Приложение 2 является неотъемлемой частью настоящего Договора).

1.2. Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий:

- полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов Домодедово, Остафьево.

2. Срок Договора.

2.1. Настоящий договор заключается сроком **с 24.01.2020 по 24.12.2022.**

2.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с момента подписания акта-приема передачи Земельного участка.

2.3. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к правоотношениям, возникшим с даты заключения настоящего договора, начиная с **24 января 2020 года.**

3. Арендная плата.

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала течения срока договора, указанного в п. 2.1 настоящего договора.

3.2. Размер арендной платы определяется в соответствии с Приложением 1 к настоящему договору, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, в полном объеме, в размере, установленном в Приложении 1, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты настоящего договора по следующим реквизитам:

расчетный счет № 40101810845250010102 в отделении ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000, ИНН 5036154780, КБК 705 111 05012 04 0000 120, КПП 503601001, ОКТМО 46760000. Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск).

3.4. Арендная плата за неполный период квартал исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.5. Сумма поступлений зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в счет оплаты пени, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном поручении.

3.6. Арендная плата изменяется в зависимости от изменения базового размера арендной платы (Аб), значений повышающего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение Земельного участка на территории муниципального образования (Км), категории, разрешенного вида использования и в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.7. Арендная плата изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов полномочным органом государственной власти Московской области и органов местного самоуправления, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в настоящий договор путем направления соответствующего уведомления Арендатору.

3.8. Размер арендной платы считается измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории, разрешенного вида использования Земельного участка, коэффициентов в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.9. Обязательства по оплате по настоящему договору считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме, за период, установленный пунктом 3.3 настоящего договора. При внесении Арендатором

арендной платы не в полном объеме, размер которого установлен пунктом 3.3 настоящего договора, обязательства настоящего договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы в бюджет муниципального образования.

3.10. В случае передачи Земельного участка в субаренду арендная плата не может быть ниже арендной платы по настоящему договору.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе при:

- использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче;
- использовании Земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования;
- использовании Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- неиспользовании/не освоении Земельного участка в течение 1 года;
- не внесении арендной платы либо внесение не в полном объеме более чем 2 (два) периода подряд;
- в случае не подписания арендатором дополнительных соглашений к настоящему договору, о внесении изменений, указанных в п. 4.1.3;
- в случае переуступки Арендатором прав и обязанностей по настоящему договору при наличии непогашенной задолженности Арендатора перед Арендодателем;
- нахождения Арендатора в любой стадии процедуры банкротства (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства);
- в случае осуществления Арендатором самовольной постройки на Земельном участке.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. Вносить в настоящий Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, законодательство Московской области.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.5. Изъять Земельный участок в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.6. Отказать Арендатору в заключении договора субаренды и передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу. В случае заключения договора субаренды, ответственным по договору перед Арендодателем остается Арендатор.

4.1.7. Обратиться в суд за взысканием задолженности по арендной плате после однократного неисполнения Соарендаторами обязанности по внесению арендной платы в полном объеме за период, установленный пунктом 3.4 настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Земельный участок по акту приема-передачи.

4.2.2. Не чинить препятствия Арендатору в правомерном использовании (владении и пользовании) Земельного участка.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации, законодательства Московской области, регулирующего правоотношения по настоящему Договору.

4.2.4. Уведомлять Арендатора об изменении реквизитов, указанных в пункте 3.3 настоящего Договора, а также об изменении ИНН, КПП, почтового адреса, контактного телефона.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных настоящим договором исходя из разрешенного использования и целевого назначения Земельного участка.

4.3.2. Возводить с соблюдением правил землепользования и застройки здания, строения, сооружения в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, с соблюдением требований градостроительных регламентов и иных правил и норм.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1 Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.4.2. При досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на Земельном участке улучшения передать Арендатору безвозмездно.

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю, органам муниципального и государственного контроля свободный доступ на участок, специально выделенные части участка, в расположенные на участке здания и сооружения.

4.4.5. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае если такие расположены на земельном участке).

4.4.6. В десятидневный срок со дня изменения своего наименования, местонахождения (почтового адреса) и контактного телефона письменно сообщить о таких изменениях Арендодателю.

4.4.7. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.4.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих факт оплаты арендной платы.

4.4.9. В случае получения уведомления от Арендодателя, согласно п. 4.2.4 настоящего Договора перечислять арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении.

4.4.10. Передать участок Арендодателю по Акту приема-передачи в течение пяти дней после окончания срока действия настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и настоящим договором.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.1 настоящего Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течении 30 дней с момента ее направления.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки по следующим реквизитам:

расчетный счет № 40101810845250010102 в отделении ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000, ИНН 5036154780, КБК 705 116 07090 04 0000 140, КПП 503601001, ОКТМО 46760000. Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск).

5.4. В случае если Арендатором в трехдневный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче прав и обязанностей по настоящему договору, заключении договора субаренды, а также о передаче Арендатором своих прав по настоящему договору в залог (ипотеку) без уведомления Арендодателя, Арендатор выплачивает неустойку в размере 1,5% от кадастровой стоимости Земельного участка.

6. Рассмотрение споров.

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров споры подлежат рассмотрению в судебном порядке.

7. Изменение условий договора.

7.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит регистрации в установленном порядке.

7.2. Изменение вида разрешенного использования Земельного участка не допускается.

8. Дополнительные и особые условия договора.

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6(шести) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего договора.

8.2. Настоящий Договор аренды составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9. Приложения к Договору.

К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
- Расчет арендной платы за Земельный участок (Приложение 1).
- Акт приема-передачи Земельного участка (Приложение 2).
- Выписка из ЕГРН (Приложение 3).

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель	Арендатор
Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск 142100, Московская обл., город Подольск, ул. Кирова, д.4 ИНН/КПП 5036154780/503601001, БИК 044525000 р/с № 40204810045250002257 в отделении ГУ Банка России по ЦФО	**ООО «СКМ»** Московская обл., г. Подольск, ул. Свердлова, д. 30, корп. 1, п. 1 ИНН/КПП 5036147038/503601001 р/с 40702810112050000054 в В ПАО «МИНБАНК» г. Москва БИК 044525600
_____ **Е.А. Викентьева** М.П.	_____ **Е.И. Кобзев** М.П.

Приложение № 1
к договору аренды от 24.01.2020 № 8 ю/20

Расчет арендной платы за земельный участок

1. Годовая арендная плата (Апл) за Земельный участок, определяется по формуле:

Апл = Аб х Кд х Пкд х Км х S,

где:

Аб - базовый размер арендной платы за 1 кв. м в год (руб.);

Кд - коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд - повышающий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

2. Расчет годовой арендной платы

№ п/п	S, кв.м	Аб	ВРИ	Кд	Пкд	Км	Годовая арендная плата, руб.
1	3882	66,01	Многоэтажное жилое строительство	4,2	1	1,5	1 614 380,17

Годовая арендная плата за земельный участок составляет 1 614 380 (один миллион шестьсот четырнадцать тысяч триста восемьдесят рублей 17 коп.), а сумма регулярного ежеквартального платежа:

	Арендная плата (руб)
I квартал	403 595,04
II квартал	403 595,04
II квартал	403 595,04
IV квартал	403 595,05

Подписи сторон

Арендодатель:

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск

_____ Е.А. Викентьева

М.П.

Арендатор:

ООО «СКМ»

_____ Е.И. Кобзев

М.П.

Приложение N 2
к договору аренды от 24.01.2020 № 8ю/20

Акт приема передачи земельного участка
№ 8ю/20-1

Городской округ Подольск **24 января 2020 года**

АРЕНДОДАТЕЛЬ - Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск (учрежден решением Совета депутатов Городского округа Подольск 30.11.2015 № 7/16, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 17.12.2015 серия 50 №014476044, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 по Московской области, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1155074010288) в лице председателя Комитета **Викентьевой Елены Александровны**, действующей на основании Положения о Комитете и распоряжения Главы Городского округа Подольск от 04.04.2019 № 209-л/с, и **АРЕНДАТОР - Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплектМонтаж» (далее – ООО «СКМ»)** (внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц 30.01.2015, (ОГРН) 1155074000630, ИНН 5036147038, КПП 503601001, адрес: 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Свердлова, д. 30, корп. 1, пом. 1) в лице Генерального директора Кобзева Евгения Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании договора аренды земельного участка от 24.01.2020 № 8ю/20 составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Земельный участок площадью **3882 (три тысячи восемьсот восемьдесят два) кв. м**, с кадастровым номером **50:55:0020314:28**, категорией земель **- «Земли населенных пунктов»** с видом разрешенного использования - **«многоэтажное жилищное строительство»**, расположенный по адресу: **установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, в границах улиц: Сосновая, Циолковского и граница города;**
2. Переданный Земельный участок на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора;
3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Арендодатель	Арендатор
Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск 142100, Московская обл., город Подольск, ул. Кирова, д.4 Банковские реквизиты ИНН/КПП 5036154780/503601001, БИК 044525000 р/с № 40204810045250002257 в отделении ГУ Банка России по ЦФО	**ООО «СКМ»** Московская обл., г. Подольск, ул. Свердлова, д. 30, корп. 1, п. 1 ИНН/КПП 5036147038/503601001 р/с 40702810112050000054 в В ПАО «МИНБАНК» г. Москва БИК 044525600
_____ **Е.А. Викентьева** М.П.	_____ Е.И. Кобзев М.П.

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 13.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.12.2019 № 99/2019/302331718			
Кадастровый номер:		**50:55:0020314:28**	

Номер кадастрового квартала:	50:55:0020314
Дата присвоения кадастрового номера:	17.08.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Подольск, в границах улиц: Сосновая, Циолковского и граница города
Площадь:	3882 +/- 22кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	25321004.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:55:0020314:2180, 50:55:0020314:2187
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	многоэтажное жилищное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	КИЗО городского округа Подольск

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
14.12.2019 № 99/2019/302331718			
Кадастровый номер:		50:55:0020314:28	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:		3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:	Аренда, весь объект	
		дата государственной регистрации:	19.04.2019	
		номер государственной регистрации:	50:55:0020314:28-50/027/2019-10	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.02.2017 по 17.12.2019	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "СтройКомплектМонтаж", ИНН: 5036147038	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 17.01.2017 №10ю/17; Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору № 10ю/17 аренды земельного участка от 19.02.2019	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок

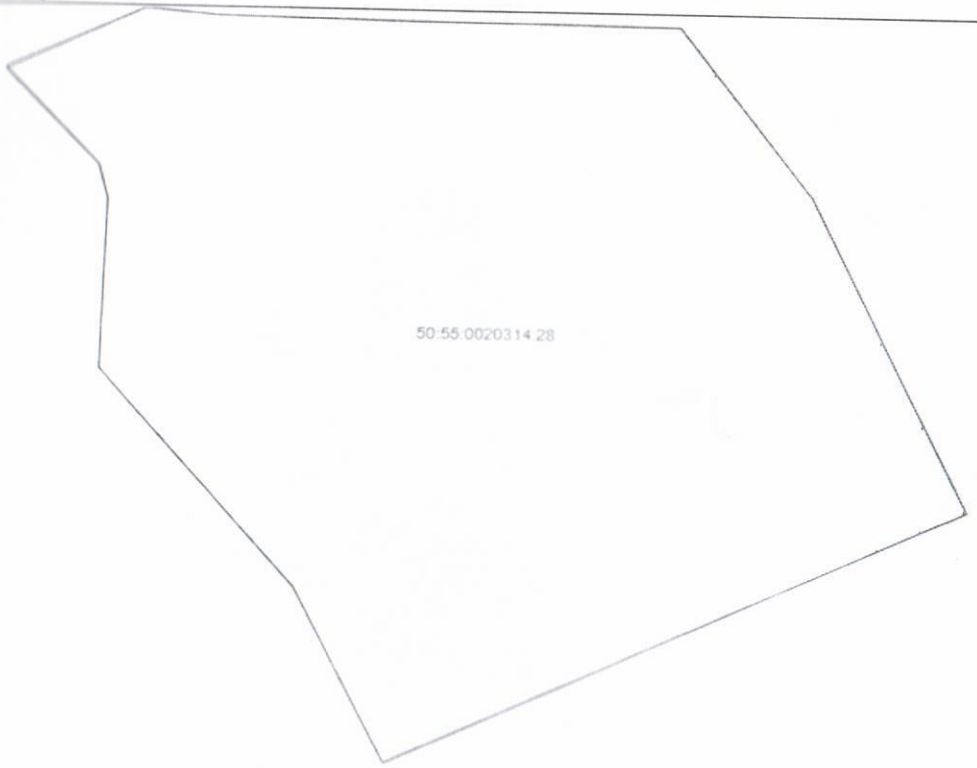
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

14.12.2019 № 99/2019/302331718

Кадастровый номер:	**50:55:0020314:28**

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Прошито 8 (восемь) листов

Генеральный директор ООО «СКМ»	Председатель Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск
_____ Е.Н. Кобзев	_____ Е.А. Викентьева
МП	МП