

2

ДОГОВОР

о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды)

Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи

№ 4900010448

12 мая 2017 года

Муниципальное образование город-курорт Сочи, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента имущественных отношений администрации г. Сочи Пермякова Владимира Анатольевича, с одной стороны, действующего на основании постановления Главы города Сочи от 08.05.2007 №626 «О делегировании полномочий комитету по управлению имуществом администрации города Сочи на право подписания договоров аренды и купли-продажи недвижимого имущества» (в редакции постановления Главы города Сочи от 05.02.2009 г. №44), в соответствии с постановлением Главы администрации г. Сочи от 10.12.2001г. № 697 «О передаче функций по вопросам регулирования земельно-правовых отношений комитету по управлению имуществом г.Сочи», постановлением Главы г. Сочи от 30.06.2009 №210 «О поэтапном переходе на рыночную оценку размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города-курорта Сочи» (в редакции постановления администрации города Сочи от 28.11.2014 № 2373), Федеральным Законом от 03.12.2008 № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации, или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях», и общество с ограниченной ответственностью «Внешоптоторг», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7705433729, основной государственный регистрационный номер (ОГРН):1027739753623, код причины постановки на учет (КПП): 232001001, место нахождения юридического лица: город Сочи, ул. Пластунская, д. 81, кв. 17, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Муселимяна Меружана Арсеновича, действующего на основании устава, с другой стороны, согласно постановлению администрации города Сочи от 4 мая 2017 года № 750 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Внешоптоторг» в аренду земельного участка, расположенного по улице Есауленко Хостинского района города Сочи», заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок площадью **15000 (пятнадцать тысяч) кв.м.**, с кадастровым номером **23:49:0302039:43**, расположенный по адресу: **Краснодарский край, город Сочи, район Хостинский улица Есауленко**, с видом разрешенного использования – «для строительства жилого квартала», в территориальной зоне – «Ж-3», категория земель – земли населенных пунктов.

Земельный участок расположен в зоне: «ВД» - водоохранная зона Черного моря – 500 м, в зоне лечебно-оздоровительного объекта Санаторий «Заря» - 300 м, в районе массового и активного развития оползней.

Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения регионального значения, в границах зоны охраны памятника истории - Здание, где на даче М.А. Стаховича отдыхал Ф.И. Шалапин (охранная зона 200 м), памятник архитектуры федерального значения – Здание института курортологии и физиотерапии (охранная зона – 200 м).

Часть земельного участка расположена в границах «красных линий» улицы Есауленко.

На часть земельного участка, расположенного в границах «красных линий», установить ограничение в использовании – запрет на строительство, реконструкцию существующих зданий и сооружений, посадку многолетних насаждений, а также возможность использования в интересах местного самоуправления и местного населения для ремонта объектов транспортной инфраструктуры, размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, проведения изыскательных, исследовательских и других работ.

1.2. Настоящий договор является единственным документом, подтверждающим передачу участка от Арендодателя Арендатору.

1.3. Возведение (новых) строений, а также реконструкция и изменение функционального назначения существующих зданий и сооружений без получения соответствующей разрешительной документации не допускается.

2. Срок действия договора.

2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с момента его государственной регистрации до **4 мая 2020 года**.

2.2. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

2.3. Условия настоящего договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с **4 мая 2017 года**.

3. Арендная плата.

3.1. Исчисление арендной платы устанавливается **4 мая 2017 года до 4 мая 2020 года**.

3.2. Размер годовой арендной платы за участок устанавливается в соответствии с Отчетом величины (размера) годовой арендной платы от **12 мая 2017 года № 60/17** и составляет **4 311 225 (четыре миллиона триста одиннадцать тысяч двести двадцать пять) рублей 00 копеек**.

3.3. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по договору отдельным платежным документом за каждый квартал до истечения десятого числа последнего месяца квартала, отдельно по арендной плате и отдельно по пене. Оплата за 4 квартал производится до 10 ноября текущего года. Оплата арендной платы одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

3.4. Арендная плата и пеня вносятся путем перечисления по следующим реквизитам: получатель Управление Федерального казначейства по Краснодарскому краю (Департамент имущественных отношений администрации города Сочи), ИНН 2320034940, КПП 232001001, расчетный счет № 401 018 103 000 000 100 13. Банк получателя: Южное ГУ банка России г. Краснодара, БИК 040349001, КБК 92111105024040000120, ОКТМО - 03726000.

3.5. Размер годовой арендной платы установленный п.3.2. может быть пересмотрен арендодателем в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем один раз в пять лет. При изменении рыночной стоимости земельного участка индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, установленного в Федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, не проводится. Изменения размера арендной платы фиксируется и оформляется приложением (дополнительным соглашением) к настоящему договору и подписывается сторонами. В случае уклонения арендатора от его подписания, приложение подписывается только арендодателем.

3.6. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактической передачи земельного участка за каждый день фактического использования.

3.7. Неиспользование земельного участка арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

4. Права и обязанности Арендодателя.

4.1. *Арендодатель имеет право:*

4.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае следующих существенных нарушениях его условий:

- а) при использовании земельного участка в целях, не предусмотренных настоящим договором;
- б) при использовании способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- в) в случае однократного нарушения сроков внесения арендной платы в установленный договором срок;
- г) в случае изменения вида разрешенного использования земельного участка указанного в п.1.1 договора, без соответствующего согласия Арендодателя;
- д) при невыполнении арендатором обязанностей, указанных в п.5.2, 5.3 договора;
- е) в иных случаях предусмотренных законом или иными правовыми актами.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

4.1.3. 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.

4.1.4. Вносить в одностороннем порядке с уведомлением арендатора изменения и дополнения в договор в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления;

4.1.5. Осуществлять контроль над использованием и охраной участка.

4.1.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных Договором, направлять Арендатору письменное предупреждение (предписание) о необходимости устранения выявленных нарушений условий Договора, с указанием срока их устранения.

4.1.7. Составить Акт о неисполнении предупреждения (предписания) о необходимости устранения выявленных нарушений условий Договора, и расторжении Договора в одностороннем порядке (далее – Акт о расторжении Договора), который направить Арендатору.

4.2. *Арендодатель обязан:*

4.2.1. Передать арендатору участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный договором.

4.2.2. Выполнять в полном объеме все условия договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

4.2.4. Не предоставлять прав третьим сторонам на использование участка, природных ресурсов, находящихся на участке без согласия арендатора.

4.2.5. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований своевременно информировать об изменениях письменным уведомлением или опубликованием в периодической печати.

5. Права и обязанности Арендатора.

5.1. *Арендатор имеет право:*

5.1.1. Использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего договора.

5.1.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на участке в соответствии с целями и условиями предоставления участка.

5.1.3. При заключении договора на срок до пяти лет, только с согласия арендодателя, передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

5.1.4. Передавать в субаренду земельный участок либо его часть юридическим или физическим лицам на условиях, не выходящих за рамки настоящего договора, только с согласия Арендодателя. Договор субаренды участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации.

5.1.5. 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 три месяца до истечения срока действия договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.6. Требовать досрочного расторжения договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании участка;
- предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых арендаторы не знали на момент заключения договора;

5.2. *Арендатор обязан:*

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

5.2.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за участок в соответствии с п. 3 настоящего договора без выставления счетов арендодателем.

5.2.3. Каждый год не позднее 1 марта производить сверку взаиморасчетов по арендной плате и пени с Арендодателем, а в случае необходимости проведения перерасчета арендной платы, в соответствии с порядком, установленным п.3.5.

5.2.4. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати арендодателем информации об изменении порядка расчета годовой арендной платы путем ее актуализации, индексации, переоценки или получения письменного уведомления, обратиться к арендодателю за перерасчетом размера годовой арендной платы и подписанием приложения.

5.2.5. По требованию арендодателя представить копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

5.2.6. При эксплуатации земельного участка строго соблюдать требования федерального, краевого законодательства и нормативно-правовых актов органов местного самоуправления г. Сочи.

5.2.7. Использовать земельный участок строго в соответствии с целевым назначением и в целях предусмотренных п.п. 1.1, 1.3, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному ресурсу.

5.2.8. Беспрепятственно допускать на участок арендодателя, его законных представителей и органы контроля над использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора.

5.2.9. Не допускать действий, которые могут привести к ухудшению состояния земли, экологической и санитарной обстановке города, не совершать нарушения прав и законных интересов других землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, не допускать нарушения функционирования находящихся в пределах границ участка инженерных коммуникаций, сетей, сооружений, дорог, проездов и т.д.

5.2.10. Устранить за свой счет изменения, произведенные на участке без согласия арендодателя, по его первому (письменному) требованию.

5.2.11. Возместить арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

5.2.12. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и надземных 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.

5.2.13. Осуществлять мероприятия по рекультивации земельного участка, выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.14. Возводить жилые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым и разрешенным использованием земельного участка, только с согласия арендодателя и при наличии соответствующей разрешительной документации, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.2.15. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных участков и иных лиц.

5.2.16. При изменении целевого назначения зданий, строений, сооружений (или их частей), расположенных на участке, обратиться к арендодателю для внесения изменений в договор.

5.2.17. В случае продажи объекта недвижимости или его части, находящегося на земельном участке, арендуемом по данному договору, арендаторы обязаны письменно уведомить об этом арендодателя.

5.2.18. В случае перехода прав на здание, строение, сооружение, либо помещения в них к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения договора.

5.2.19. В случае передачи своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, в том числе передачи арендных прав в залог и внесения в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив, письменно, в течение десяти дней, уведомить 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 (для договоров, заключенных на срок более пяти лет).

5.2.20. Письменно сообщить арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.21. При прекращении срока действия договора или его расторжении арендаторы обязаны передать арендодателю участок в состоянии и качестве не хуже первоначального, освободив его в срок не более трех дней.

5.2.22. Направить не менее чем за девяносто календарных дней до окончания срока действия договора, указанного в п. 2.1. договора, письменное предложение арендодателю о расторжении договора аренды, либо о заключении договора аренды на новый срок.

5.2.23. В случаях изменения наименования, юридического адреса, контактных телефонов, а также изменения банковских и иных реквизитов, письменно уведомить об этом Арендодателя в течение двухнедельного срока.

5.2.24. В случае ликвидации юридического лица (Арендатора) в порядке ст. 61 ГК РФ последний обязан в течение 7-ми дней с даты принятия решения о ликвидации письменно уведомить об этом Арендодателя, а также принять меры по досрочному внесению в бюджет причитающейся суммы арендной платы и расторжению договора.

5.2.25. Арендаторы несут другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

5.3. *Арендатор не вправе:*

5.3.1. Передавать арендованный участок в субаренду без письменного согласия арендодателя.

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

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

5.3.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

6. Ответственность сторон.

6.1. За нарушение условий договора виновная сторона несет гражданскую, административную и уголовную ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по договору, установленных в п. 3.3. арендатор выплачивает арендодателю пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

6.3. 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.

6.4. По истечении срока настоящего договора все здания, сооружения, постройки и иные объекты, возведенные без соответствующей разрешительной документации и согласия арендодателя, переходят в собственность арендодателя.

6.5. Форс-мажорные обстоятельства.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием действия непреодолимой силы: наводнения, землетрясения, оползня и других стихийных бедствий, а также войн. В случае действия вышеуказанных обстоятельств свыше двух месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий договор.

Бремя доказывания наступления форс-мажорных обстоятельств ложится на сторону, которая требует освобождения от ответственности вследствие их наступления.

6.6. В случае несвоевременного возврата арендатором участка арендодателю после прекращения действия договора, арендатор уплачивает арендную плату за все время просрочки.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Изменение, расторжение и прекращение договора.

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору (за исключением п.3.5.) оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и подлежат государственной регистрации в одностороннем порядке. В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном п.7.1. договора.

8.2. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускается в случаях несоблюдения требований, определенных п. 4 и 5 настоящего договора по соглашению сторон или в судебном порядке.

8.3. Срок действия договора прекращается по истечении срока указанного в пункте 2.1. настоящего договора.

Договор не подлежит продлению, вместе с тем арендатор вправе ставить вопрос о заключении договора на новый срок.

8.4. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором, за исключением случая, предусмотренного п. 8.5. Договора.

8.5. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в случаях, указанных в п. 4.1.1 Договора, по истечении десяти дней с даты получения Арендатором Акта о расторжении Договора. Для целей настоящего Договора датой получения Арендатором Акта о расторжении Договора является:

дата вручения Акта о расторжении Договора Арендатору или его представителю под расписку;

дата доставки Арендатору Акта о расторжении Договора заказным письмом с уведомлением о вручении в случае направления его Арендатору заказной почтой;

дата составления акта об отказе в получении Акта о расторжении Договора, в случае уклонения Арендатора от его получения.

8.6. При прекращении срока действия договора или его расторжении Арендатор обязан передать Арендодателю участок в состоянии и качестве не хуже первоначального без каких-либо иных документов по передаче имущества, освободив его в срок не более трех дней.

9. Прочие условия.

- 9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.
- 9.2. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения договора. Каждая из сторон подтверждает, что они получили все необходимые разрешения для вступления в настоящий договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.
- 9.3. Настоящий договор не подлежит огласке.
- 9.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на арендатора.
- 9.5. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и предоставляются:
- 1 экземпляр – Арендатору;
 - 2 экземпляра – Арендодателю;
 - 3 экземпляра - департамент имущественных отношений администрации города Сочи;
 - 4 экземпляр - органу, осуществляющему государственную регистрацию.

Приложение к Договору

Кадастровый паспорт земельного участка.

Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендатор

ООО «Внешпоторг»
г. Сочи, ул. Пластунская, д. 81, кв. 17
тел. 8-929-828-97-08

Арендодатель

Администрация города Сочи
г. Сочи, ул. Советская, 26
тел. 264-56-18

Подписи сторон



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

№ 23

Производственная регистрация

№ 23:49:1302039:43-23/001/2014-8

ЭкзрЯН А Р

