Договор аренды земельного участка

Украина, город Севастополь, восемнадцатое января 2008 года.

Севастопольский городской Совет, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Ленина,3, в лице председателя городского Совета Саратова Валерия Владимировича, действующего на основании решения Севастопольского городского Совета № 5 от 15.04.2006 года, Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», Положения о порядке передачи в аренду земельных участков, утвержденного решением Севастопольского городского Совета № 1343 от 14.10.2003 г., с одной стороны, и «Арендатор» общество с ограниченной ответственностью «Кречет», расположенное по адресу: ул. Горпищенко, 66, в лице директора Щиковского Альберта Жановича, проживающего: г. Севастополь, ул. Ген. Хрюкина, 8Б, кв. 26, действующего на основании Устава, зарегистрированного Нахимовской районной государственной администрацией от 10.01.2007 г. № 10781050003000624, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. 1. Арендодатель в соответствии с решением Севастопольского городского Совета от 12.09.2007 г. № 2754 предоставляет, а арендатор принимает в срочное платное пользование земельный участок для строительства и обслуживания жилого комплекса с объектами соцкультбыта, с отнесением этих земель к категории земель жилой и общественной застройки, который находится: г. Севастополь, ул. Горпищенко, 109.

2. Объект аренды

2.1.В аренду передается земельный участок общей площадью 0,8564 га.

2.2. В соответствии с кадастровым планом на земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

2.3. Нормативная денежная оценка земельного участка, с учётом коэффициента индексации за 2007 год, составляет:

а) на период строительства, до сдачи объекта в эксплуатацию 529165 × 1,028 = 543981,62 грн. (пятьсот сорок три тысячи девятьсот восемьдесят одна гривна шестьдесят две копейки), что подтверждается выпиской из технической документации по нормативной денежной оценке земельного участка № 1332/1 выданной Главным управлением земельных ресурсов в г. Севастополе 13.11.2007 г.;

б) на последующий период 2645826 × 1,028 = 2719909,13 грн. (два миллиона семьсот девятнадцать тысяч девятьсот девять гривень тринадцать копеек), что подтверждается выпиской из технической документации по нормативной денежной оценке земельного участка № 1331/1, выданной Главным управлением земельных ресурсов в г. Севастополе 13.11.2007 г.

2.4. Земельный участок, который передаётся в аренду, не имеет каких-либо недостатков, которые могут препятствовать его эффективному использованию.

3. Срок действия договора

3.1. Договор заключен сроком на 25 лет.

3.2. По истечении срока договора арендатор, выполнявший должным образом обязанности в соответствии с условиями настоящего договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на возобновление договора.

В этом случае арендатор должен не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора, уведомить письменно об этом арендодателя и решить в установленном Законом порядке вопрос о продлении аренды земельного участка.

4. Арендная плата

4.1. Годовая арендная плата за пользование земельным участком в соответствии с частью 4 ст. 21 Закона Украины «Об аренде земли» с изменениями, внесёнными Законом Украины «О Государственном бюджете Украины на 2008 год и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины» от 28.12.2007 г. № 107/VI, до приведения Методики определения размеров арендной платы при заключении договоров аренды земли, утвержденной решением городского Совета № 1348 от 14.10.2003 г., в соответствие с действующим законодательством, устанавливается в размере: 3% (трёх процентов) от нормативной денежной оценки земельного участка

4.2. Величина годовой арендной платы за пользование земельным участком согласно расчету составляет:

а) на период строительства: 543981,62 × 0,03 = 16319,5 грн.

б) на последующий период: 2719909,13 × 0,03 = 81597,27 грн.

При этом денежная оценка земельного участка для периода строительства принимается во внимание не дольше, чем в течение двух лет от даты приема-передачи земельного участка. Денежная оценка для последующего периода принимается во внимание с момента ввода в эксплуатацию объекта строительства, но не позже двух лет от даты приема-

передачи земельного участка. В случае внесения в настоящий договор изменений в части увеличения срока строительства соответствующие изменения вносятся также в п.4,2 договора.

4.3. Приведенный расчет величины годовой арендной платы ежегодно корректируется в соответствии с п. 4.5. настоящего договора.

4.4. Арендная плата за землю оплачивается Арендатором ежемесячно в течение 30 календарных дней, следующего за последним календарным днём отчётного периода (налоговой) месяца, в национальной валюте Украины на специальный бюджетный счет города в райфинуправлении по месту расположения земельного участка.

4.5. Начисление размера арендной платы за землю осуществляется с учетом индексов инфляции.

Величина годовой арендной платы подлежит ежегодному перерасчету в срок до 1 февраля текущего года в зависимости от ежегодно индексируемой денежной оценки земельного участка.

Ежегодный расчет арендной платы производится Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

4.6. В срок до 15 февраля текущего года ежегодный расчет арендной платы, согласованный с Арендодателем, представляется Арендатором государственной налоговой инспекции по месту расположения земельного участка.

4.7. В случае нарушения, предусмотренных настоящим Договором сроков освоения (застройки) арендованного земельного участка размер годовой арендной платы подлежит корректировке путем увеличения арендной ставки на поправочный коэффициент 2,5, определенный в соответствии с Методикой, и применяющийся до момента ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, предусмотренного настоящим Договором., но не более 12 % нормативной денежной оценки.

4.8. Размер арендной платы пересматривается в случае:

- изменения условий хозяйствования, предусмотренных договором;
- изменения размеров земельного налога, повышения нормативной денежной оценки земельного участка, в том числе вследствие инфляции и индексации;
- ухудшение состояния арендованного земельного участка не по вине арендатора, что подтверждено актом, составленном с участием Арендодателя;
- в иных случаях, предусмотренных законом.
- Периодичность пересмотра: в текущем году изменений, указанных в пункте 4.8.

4.9. За несвоевременное внесение арендной платы взимается пеня в размере ставки пени за несвоевременную уплату земельного налога в соответствии с законодательством Украины.

5. Условия использования земельного участка

5.1. Земельный участок передаётся в аренду для использования на землях жилой и общественной застройки.

5.2. Целевое назначение земельного участка – строительство и обслуживание жилого комплекса с объектами соцкультбыта.

5.3. Земельный участок должен использоваться таким образом, чтобы это не приносило вреда иным землепользователям, состоянию окружающей среды.

Арендатор обязан соблюдать режим использования земель, не ухудшать состояние переданного в аренду земельного участка.

5.4. Арендованный земельный участок или его часть может по согласию Арендодателя передаваться Арендатором в субаренду без изменения целевого назначения в соответствии с Законом Украины «Об аренде земли».

6. Условия и сроки передачи земельного участка в аренду

6.1. Передача земельного участка в аренду осуществляется с разработкой проекта отвода.

Основанием разработки проекта отвода земельного участка является решение городского Совета от 16.05.2007 года № 1942.

Организация разработки проекта отвода земельного участка и затраты, связанные с этим, возлагаются на арендатора.

6.2. Передача земельного участка арендатору осуществляется после подписания настоящего договора по акту приема-передачи.

7. Условия возвращения земельного участка

7.1. После прекращения действия договора арендатор в месячный срок возвращает арендодателю земельный участок в состоянии, не хуже того, в котором он получил его в аренду.

Арендодатель в случае ухудшения полезных свойств арендованного земельного участка, связанного с изменением его состояния, имеет право на возмещение убытков в размере, определенном сторонами.

Если сторонами не достигнуто соглашение о размере возмещения убытков, спор решается в судебном порядке.

7.2. Осуществленные арендатором без согласия арендодателя затраты на улучшение арендованного земельного участка, которые невозможно отделить без причинения вреда этому участку, не подлежат возмещению.

7.3. Арендатор имеет право на возмещение убытков, причиненных вследствие невыполнения арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7.4. Размер фактических затрат арендатора определяется на основании документально подтвержденных данных.

8. Ограничения (отягощения) относительно использования земельного участка

8.1. В соответствии с кадастровым планом на арендованный земельный участок не установлены ограничения (отягощения) и прочие права третьих лиц.

9. Права и обязанности сторон

9.1.1. Права Арендодателя:

Арендодатель имеет право требовать от Арендатора:

а) использования земельного участка по целевому назначению согласно настоящему договору;

б) соблюдения экологической безопасности землепользования, государственных стандартов, норм и правил, проектных решений, местных правил застройки;

в) своевременного внесения арендной платы;

г) свободного доступа представителям Арендодателя к земельному участку для осуществления контроля за выполнением условий настоящего договора;

д) приостановления работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий настоящего договора;

е) устранения допущенных нарушений условий настоящего договора.

9.1.2. Обязанности Арендодателя:

а) передать в пользование земельный участок в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и соответствующем Акту приёма-передачи земельного участка;

б) не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться земельным участком по его целевому назначению.

9.2.1. Права Арендатора:

Арендатор имеет право:

а) самостоятельно хозяйствовать на земле с соблюдением условий настоящего договора;

б) производить капитальное строительство и реконструкцию на арендованном земельном участке в соответствии с целевым назначением земельного участка, проектной документацией, прошедшей комплексную государственную экспертизу, согласованной управлением градостроительства и архитектуры, и разрешением на производство строительных работ инспекции Государственного архитектурно-строительного контроля;

в) получать продукцию и доходы;

г) преимущественное право на получение арендованного земельного участка в собственность в случаях и порядке, определенных Земельным кодексом Украины.

9.2.2. Обязанности Арендатора:

Арендатор обязан:

а) соблюдать план земельного участка, выполнять установленные относительно земельного участка ограничения и обременения в объеме, предусмотренном законом или договором аренды земли;

б) выполнять обязанности в соответствии с условиями настоящего договора;

в) использовать земельный участок строго по целевому назначению;

г) начать освоение земельного участка и завершить застройку согласно предусмотренному в пункте 5,2 целевому назначению - в течение срока двух лет с момента подписания акта приема-передачи земельного участка. При этом, если в надлежащим образом утвержденной проектной документации предусматривается иной срок строительства, то по ходатайству Арендатора в договор вносятся соответствующие изменения в части увеличения этого срока;

д) строительство капитального объекта (жилого комплекса с объектами соцкультбыта) производить только в соответствии с АПЗ (архитектурно-планировочным заданием), проектной документацией (с разработанными материалами ОВОС), прошедшей государственную экспертизу в установленном порядке, после получения разрешения в инспекции государственного архитектурно-строительного контроля;

е) обеспечить выполнение условий, указанных в согласованиях и заключениях по проекту отвода земельного участка, а также выполнение обязанностей землепользователя в соответствии с требованиями земельного, градостроительного и природоохранного законодательств;ж)

ж) своевременно вносить арендную плату в соответствии с разделом 4 настоящего договора и ежегодно до 20 января представлять Арендодателю справку о платежах по арендной плате за истекший год, заверенную налоговой инспекцией;

з) не совершать действий, приводящих к ухудшению качества земли;

и) обеспечить содержание территории, строений, сооружений в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии;

к) после прекращения или расторжения настоящего договора возвратить Арендодателю земельный участок в состоянии пригодном для его использования по целевому назначению;

л) в пятидневный срок после государственной регистрации договора аренды земельного участка предоставить копию договора в государственную налоговую администрацию и в государственную инспекцию по контролю за использованием и охраной земель в г. Севастополе;

м) в случае изменения своих реквизитов, сообщить об этом арендодателю в десятидневный срок.

10. Особые условия договора аренды земли.

10.1. Арендатор принимает на себя обязательства по участию в создании социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры г. Севастополя в соответствии с действующим законодательством и решением Севастопольского городского Совета от 22.10.2003 года № 1429 «О нормах паевого участия (взносов) застройщиков в создании социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры в г. Севастополе», для чего Арендатор должен в срок до получения разрешения инспекции ГАСК на производство строительных работ (после разработки проектно-сметной документации, но не позднее одного года от даты приема-передачи земельного участка) заключить с Севастопольской городской государственной администрацией договор о паевом участии застройщиков в создании социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры г. Севастополя.

10.2. Арендатор принимает на себя обязательство в течение месяца после приведения Методики определения размеров арендной платы при заключении договоров аренды земли, утвержденной решением городского Совета № 1348 от 14.10.2003 г., в соответствие с действующим законодательством, внести в настоящий договор изменения в части величины годовой арендной платы за пользование земельным участком.

11. Риск случайного уничтожения или повреждения объекта аренды или его части

11.1. Риск случайного уничтожения или повреждения объекта аренды или его части несет арендатор.

12. Изменение условий договора и прекращение его действия

12.1. Изменение условий договора осуществляется в письменной форме с взаимного согласия сторон.

В случае не достижения согласия относительно изменения условий договора спор решается в судебном порядке.

12.2. Действие договора прекращается в случае:

- окончания срока, на который он был заключен;
- приобретения арендатором земельного участка в собственность;
- ликвидации юридического лица – Арендатора;
- в других случаях определённых Законами Украины

Договор прекращается также в иных случаях, предусмотренных законом.

12.3. Действие договора прекращается путем его расторжения по:

- взаимному согласию сторон;
- решению суда по требованию одной из сторон вследствие невыполнения второй стороной обязанностей, предусмотренных договором, и вследствие случайного уничтожения, повреждения арендованного земельного участка, которое существенным образом препятствует его использованию;
- по другим основаниям, определенным законом.

12.4. Арендодатель может расторгнуть договор в одностороннем порядке в следующих случаях:

- использования Арендатором земельного участка не по целевому назначению;
- неуплаты Арендатором в течение трёх месяцев арендной платы в полном объеме;
- не использование земельного участка под строительство на протяжении трёх лет подряд (ст. 416 ГК).

12.5. Переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения условий или расторжения договора.

12.6. Вопрос о дальнейшем использовании объектов недвижимости, возведенных на арендованном земельном участке, после прекращения договора аренды решается по соглашению сторон, кроме случаев, когда договор аренды расторгнут в порядке подпункта 2 п.12.3. и п.12.4 настоящего договора.

В случае если стороны не пришли к согласию относительно юридической судьбы объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, спор разрешается в судебном порядке.

13. Ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение договора

13.1. За невыполнение обязательств по договору аренды земельного участка стороны несут ответственность согласно Законам Украины и настоящему договору.

13.2. Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного в аренду земельного участка, которые не были обусловлены им в договоре аренды, но существенно препятствующие предусмотренному договором использованию земельного участка.

13.3. Арендодатель не несет ответственности за последствия, возникшие в результате недостатков переданного в аренду земельного участка, если о таких недостатках земельного участка не указано в представленном Арендатором проекте отвода земельного участка или о таких недостатках указано в договоре аренды.

13.4. В случае небрежного или недобросовестного использования арендованного земельного участка или иных действий или бездействия, приведших к деградации, техногенному загрязнению земельного участка, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный вред.

13.5. В случае возведения строений, сооружений, объектов благоустройства, не предусмотренных настоящим договором, Арендатор обязан за свой счет в месячный срок с момента получения соответствующего требования от Арендодателя освободить арендованный земельный участок от этих строений и сооружений, объектов благоустройства.

13.6. В случае выявленного использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор обязан в месячный срок устранить указанные нарушения и уплатить Арендодателю штраф в размере трехкратной годовой арендной платы.

Если Арендатор в течение одного месяца не устранил указанные нарушения и не уплатил штраф, то договор аренды расторгается по вине и за счет Арендатора в порядке, определенным настоящим договором.

13.7. В случае, если Арендатор в течение сроков, определенных в настоящем договоре, не исполнил часть либо все условия и обязательства, оговоренные в нем, то договор расторгается по вине и за счет Арендатора в порядке, определенном настоящим договором.

13.8. За невыполнение или ненадлежащее выполнение договора стороны несут ответственность согласно закону и настоящему договору.

13.9. Сторона, которая нарушила обязательство, освобождается от ответственности, если она докажет, что это нарушение произошло не по ее вине.

14. Заключительные положения

14.1. Настоящий договор вступает в силу после подписания сторонами и его государственной регистрации.

14.2. Настоящий договор заключен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, один из которых находится у арендодателя, второй - у арендатора, третий - в органе, который провел его государственную регистрацию.

Неотъемлемыми частями договора является:

1. План или схема земельного участка;
2. Кадастровый план земельного участка;
3. Акт определения границ земельного участка в натуре (на местности);
4. Акт приема-передачи объекта аренды;
5. Проект отвода земельного участка.

Другие приложения:

1. Акт обследования земельного участка;
2. Расчёт размера арендной платы;
3. Копия решения городского Совета;
4. Выписка из технической документации по нормативной денежной оценке;
5. Платёжное поручение о возмещении стоимости асфальтового покрытия.

Реквизиты сторон

Арендодатель
Севастопольский городской Совет
99011 г. Севастополь ул. Ленина, 3
ОКПО 24872845
Р/с 35419002000304
УГКУ г. Севастополя
МФО 824509

Арендатор
ООО «Кречет», ул. Горпищенко, 66
ОКПО 25129700
р/с 2600883662 ОАО «Райффайзен Банк «Аваль»
МФО 380805

Подписи сторон

Председатель городского Совета
В.В.Саратов

Директор ООО «Кречет»
А.Ж. Щиковский

0408661000009
О.П. Чорний
Н.В. Корчуева

Приложение №3 к договору аренды
земельного участка
№ 00009
от «14» 02 2008 года

АКТ
определения границ земельного участка в натуре (на местности)

Мы ниже подписавшиеся:

- представитель арендатора (субарендатора) ***Щиковский А.Ж. (директор ООО "КРЕЧЕТ")***
  (ФИО представителя арендатора)
- представитель ***ГП «Севастопольский геодезический центр» Березинец О.Н.***
  (организации, имеющей лицензию на проведение землеустроительных работ)

составили настоящий акт о том, что по состоянию на **02 ноября 2007** года границы земельного участка указанного на плане земельного участка площадью **0,8564** га, в том числе по угодьям:

- **под проездами, проходами и площадками – 0,8564 га**

(кадастровый номер **85 369 000 00: 01: 019: 0177**)
расположенного **по ул.Горпищенко, 109,**
предоставленного **для строительства и обслуживания жилого комплекса с объектами соцкультбыта,**
закреплены на местности **долговременными межевыми знаками (от т.1 до т.1 - по углам металлического забора)**
и соответствуют границам, указанным в **технической документации по землеустройству по установлению границ земельного участка в натуре (на местности)**.
Выводы: не требуется восстановление межевых знаков и внесение изменений в техническую документацию.
Акт составлен ***ГП «Севастопольский геодезический центр»***
в лице *Березинец О.Н.* _____
(подпись)

В присутствии:

Щиковский А.Ж.
(директор ООО «КРЕЧЕТ»)
(ФИО представителя арендатора)

Коханий В.И. (главный инженер ГП «Севастопольский геодезический центр»)
(ФИО представителя организации)

Щиковский
(подпись)

(подпись)

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО «СЕВАСТОПОЛЬСЬКИЙ ГЕОДЕЗИЧНИЙ ЦЕНТР» * УКРАЇНА *
ГЕОЦЕНТР
код 05704303

Додаток №1 до договору
оренди земельної ділянки
№ 00009 від "14" 02 200_

ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Товариство з обмеженою відповідальністю "КРЕЧЕТ"

м.Севастополь, вул.Горпіщенко, 66

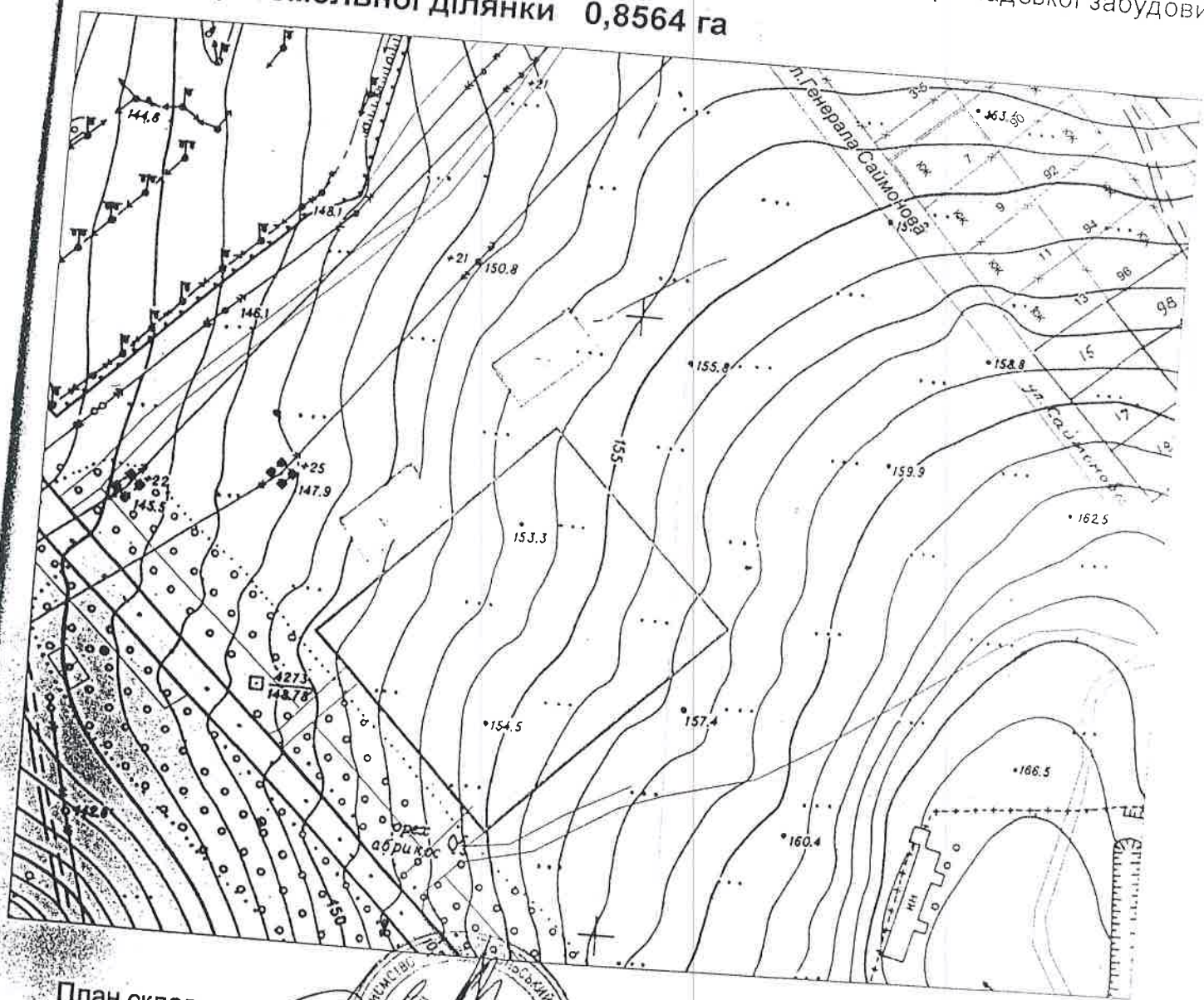
(назва землекористувача та його місцезнаходження)

Земельна ділянка розташована по вул.Горпіщенко, 109

Надана для будівництва та обслуговування жилого комплексу з об`єктами соцкультпобуту

з віднесенням цих земель до категорії земель житлової та громадської забудови

- **Площа земельної ділянки 0,8564 га**



План склала _____ О.М.Березінець

Масштаб 1: 2000

Директор ДП "Севгеоцентр" _____ М.В.Березінець

М.П.