

1009
с. В

К 11111

ДОГОВОР № 0000000545
аренды земельного участка
несельскохозяйственного назначения

26 января 2004 года

г. Краснодар

Департамент имущественных отношений Краснодарского края в лице Кондратьева Вениамина Ивановича – заместителя главы администрации Краснодарского края, руководителя департамента, действующего на основании Положения и постановления главы администрации Краснодарского края от 11 марта 2002 года № 253 «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности», именуемый в дальнейшем «Арендодатель»,

с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество «Лизингстроймаш», в лице Гладуненко Владимира Васильевича – исполнительного директора, действующего на основании

Устава

название документа, удостоверяющего полномочия представителя Арендатора

именуемое в дальнейшем «Арендатор»

с другой стороны,

на основании распоряжения главы администрации

Краснодарского края

от 18 декабря 2003 года № 1772 -р

«О предоставлении земельного участка ЗАО «Лизингстроймаш» для строительства и эксплуатации производственной базы в городе Новороссийске»
заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель государственной собственности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения,

площадью 16900 кв.м., расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры):

Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Промышленная в районе Кирилловской промышленной зоны

наименование поселения, микрорайона, массива

(далее – Участок)

с кадастровым №

23:47:01 07 002:0053

Для использования в целях строительства и эксплуатации производственной базы

(целевое назначение)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка (далее - КПЗУ), прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. Фактическое состояние Участка

соответствует условиям предоставления

(определяется по результатам обследования в натуре, по материалам органов архитектуры и санитарно-эпидемиологического надзора и др. с указанием объектов недвижимого имущества и их характеристик)

1.3. Указанный в п. 1.1 земельный участок фактически передан Арендатору с 18 декабря 2003 года, без каких-либо иных документов по передаче имущества.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1 Расчет арендной платы за Участок

2.1.1. Базовая ставка арендной платы составляет 12,17 руб. / кв. м.

Коэффициент целевого использования 1,0

Коэффициент инфляции _____

2.1.2 Сумма ежегодной арендной платы за Участок составляет

12,17 руб./кв.м. x 1,0 x 16900 кв.м. = 205673 руб.

(расчет арендной платы)

Двести пять тысяч шестьсот семьдесят три рубля.

(сумма арендной платы прописью)

2.2. Расчет арендной платы произведен в соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 30.12.2003г. № 1270 «О внесении изменений и дополнений в постановление главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 года №529 «О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края».

2.3. Размер ежегодной арендной платы установлен на момент подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления. Изменение размера арендной платы фиксируется и оформляется Приложением к Договору и подписывается сторонами. В случае уклонения Арендатора от его подписания, Приложение подписывается только Арендодателем.

2.4. Арендная плата, подлежащая к уплате, исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактической передачи Участка за каждый день фактического использования и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежеквартально, не позднее 10 числа начала каждого квартала, первый платеж вносится не позднее 30 календарных дней с момента государственной регистрации Договора.

2.5. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по Договору отдельным платежным документом за каждый квартал, отдельно по арендной плате и отдельно по пене. Оплата арендной платы одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.6. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:
получатель: Управление федерального казначейства МФ ВФ по Краснодарскому краю
(ИМНС РФ по г. Новороссийску)

ИНН получателя 2315020237

Расчетный счет получателя: 40101810300000010013

банк получателя: ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю г. Краснодар

БИК банка получателя: 040349001

В платежном документе указываются:

- Статус плательщика 08 (плательщик иных обязательных платежей в бюджет);

- КБК 2010203

- Код ОКАТО 03420368000

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель обязан:

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

3.1.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п.3.2.5.

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

3.1.4. Своевременно информировать об изменениях ставок арендной платы письменным уведомлением или опубликованием в периодической печати.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. 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.

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

3.2.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.2.4. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства или условий, установленных Договором.

3.2.5. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении Договора при следующих существенных нарушениях условий Договора:

- использовании Участка (его части) не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1 Договора;
- неиспользовании Участка (его части) в течение года;
- нарушении Арендатором условий предоставления Участка, указанных в п. 9 Договора и невыполнении Арендатором обязанностей, указанных в п.4.1, 4.2 Договора;
- невнесении арендной платы за землю в течение одного квартала;
- неподписании Арендатором дополнительных соглашений к Договору.
- использовании Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики экологическую обстановку.

3.2.6. По истечении срока действия Договора распоряжаться Участком иным образом с уведомлением Арендатора.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

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

4.1.3. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати Арендодателем информации об изменениях размера арендной платы или получения письменного уведомления Арендодателем обратиться к Арендодателю за перерасчетом размера арендной платы и подписанием Приложения в соответствии с п. 2.3 Договора.

4.1.4. В случае перерасчета размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже, установленного п. 2.4 Договора, срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится в лицевой счет Договора с момента вступления в силу нормативно-правового акта, на основании которого производится перерасчет размера арендной платы.

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

4.1.6. Не позднее 20 января года, следующего за отчетным, производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

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

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

4.1.9. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.11. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.12. 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.

4.1.13. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, согласования, проведения экспертиз и утверждения, а также до оформления разрешения на строительство в установленном порядке.

4.1.14. До начала строительных работ получить соответствующее разрешение в Госархстройнадзоре.

4.1.15. 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.

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

4.1.17. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.18. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и за перерасчетом размера арендной платы.

4.1.19. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных реквизитов.

4.1.20. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на здания, строения, сооружения другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и с приложением копии правоустанавливающих документов (договор, свидетельство государственной регистрации).

4.1.21. В случае передачи своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, в том числе передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив письменно в течение 10 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.

4.1.22. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения Договора.

4.1.23. Направить не менее, чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 6.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора аренды, либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.24. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.25. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

4.1.26. Оплатить расходы по заключению Договора.

4.1.27. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. *Арендатор не вправе:*

4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

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

4.2.3. 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.

4.2.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до получения утвержденного акта приёмки объекта государственной комиссией.

4.3. *Арендатор имеет право:*

4.3.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с це-

лями и условиями предоставления Участка.

4.3.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя за исключением случаев, предусмотренных п.3.2.5 Договора.

4.3.4. Возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием Участка.

4.3.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;
- предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал на момент заключения Договора.

4.3.6. На предоставление Участка в преимущественном порядке по истечении срока действия Договора, на принятых Сторонами необходимых условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за 90 календарных дней до истечения срока действия Договора.

4.4. В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по Договору переходят к другому лицу в порядке универсального правопреемства, действующего при реорганизации юридических лиц, при условии заключения дополнительного соглашения между Арендодателем и правопреемником.

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 Договором.

5.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ за каждый день просрочки.

5.3. Наложение пени в связи с нарушением законодательства не освобождает Арендатора от устранения нарушений в установленный срок.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.

5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации.

6.2. Договор действует в течение 49 лет до 18 декабря 2052 года.

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

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 4.3.1, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и п. 4.3.1 Договора.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения условий Договора (за исключением п. 2.3) оформляются письменно путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном п. 5.5 Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета.

9.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

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

9.5. Выполнить за свой счет мероприятия по охране окружающей природной среды.

9.7. Перечислить в бюджет города Новороссийска потери сельскохозяйственного производства в соответствии с Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденным постановлением Совета Министров-Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 года № 77.

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

Договор составлен в 3 экземплярах и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

2 экземпляр - Арендодателю,

3 экземпляр - Регистрационному органу

города Новороссийска

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:

- кадастровый план земельного участка, предоставленного в аренду;
- распоряжение главы администрации Краснодарского края от 18 декабря 2003 года № 1772-р «О предоставлении земельного участка ЗАО «Лизингстроймаш» для строительства и эксплуатации производственной базы в городе Новороссийске».

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

Юридический адрес: 350014, г. Краснодар

Юридический адрес: 117405,
г. Москва,

ул. Красная, 35

Варшавское шоссе, д.141, строение 80

Департамент имущественных отношений
Краснодарского края

Закрытое акционерное общество «Ли-
зингстроймаш»

Фактический адрес: 350014, г. Краснодар

Фактический адрес Тот же

ул. Гимназическая, 36

Телефон 68-24-08

Телефон 787-54-50, 787-54-60

Факс 68-30-52

E-mail – GD@lsmgroup.ru

Банковские реквизиты:

Банковские реквизиты:

р/с 402 028 107 000 000 002 47,

р/с 407 018 104 000 000 011 72

ИНН 230 807 7553, БИК 040 349 001

ИНН 7706086645, БИК 044525352

ОКВЭД 45.21

ОКПО 18138756

ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю

ОАО Банка «Петрокоммерц» г. Москва

г. Краснодар

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

В.И. Кондратьев

В.В. Мадуненко

Первый заместитель
руководителя департамента

М.В. Сивилин

Начальник отдела арендных
отношений и учета арендных платежей
управления земельных отношений

В.Д. Жуков

Заместитель руководителя департамента,
начальник управления земельных
отношений департамента имущественных
отношений Краснодарского края

Е.М. Сердюкова

Начальник отдела правового регулирования
управления земельных отношений

С.О. Кузнецова

исп. О.А. Шатохина

(И.И. Давыдов)