

ДОГОВОР № 224 /24
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Нижний Ломов

02 / 07 2024 г.

Администрация Нижнеломовского района Пензенской области, в лице и.о. главы Нижнеломовского района Пензенской области Теплова Юрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Термодом» (ООО СЗ «Термодом»), (ОГРН 102580151274, ИНН 5838041075, юридический адрес: 440513, Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с.Засечное, ул.Радужная, д.1, оф.32), в лице генерального директора Ибрагимов Рафика Анверовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны (далее - Стороны), на основании Распоряжения Губернатора Пензенской области от 28.06.2024 г. №338-р «О соответствии инвестиционного проекта критерию, определенному пунктом 4 части 2 статьи 16 Закона Пензенской области от 31.05.2024 г. №4317-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области», на основании постановления администрации Нижнеломовского района Пензенской области от «02» 07 2024 ода № 537 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду из земель населенных пунктов для размещения среднеэтажной жилой застройки земельный участок общей площадью 25669 кв.м., имеющий местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, муниципальный район Нижнеломовский, сельское поселение Кривошеевский сельсовет, село Кривошеевка, улица Гагарина, земельный участок 65, с кадастровым номером 58:21:0280304:1297, именуемый в дальнейшем «Участок».

Вид разрешенного использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)».

Особые отметки: Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.05.2024; реквизиты документа-основания: заключение кадастрового инженера от 11.07.2016 № б/н выдан: ООО "Приволжье". Кадастровый инженер Смолькина Е.Ю.; доверенность от 30.06.2016 № Д/16-232 выдан: ПАО "МРСК Волги"; акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 31.12.2012 № 7/12 выдан: Заместитель генерального директора ОАО "МРСК Волги" директор филиала "Пензаэнерго" И.В.Толбин; доверенность от 30.06.2016 № 30061637 выдан: Филиал ПАО "МРСК Волги" "Пензаэнерго"; свидетельство о государственной регистрации права от 10.09.2012 № 278 170 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 16.01.2017 № 046/17-охр-НВ выдан: Нижне-Волжское Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Заместитель руководителя управления Игнатьев О.В.. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.05.2024; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.06.2023 № 0208охр-СП выдан: СРЕДНЕ-ПОВОЛЖСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 58:21:0280304:1243. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.

1.2. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Срок Договора устанавливается с «02» 07 2024 года по «31» 12 2029 года.

2.2. Арендная плата за арендуемый земельный участок начисляется с момента передачи земельного участка по акту приема-передачи (Приложение № 2).

2.3. Расчет арендной платы и порядок ее оплаты приведен в приложении № 1 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью.

2.4. Размер арендной платы за пользование земельным участком изменяется арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

- в случае изменения размера уровня инфляции, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, но не ранее чем через год после заключения договора аренды;

- в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка и подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Пензенской области;

- изменение размера арендной платы в остальных случаях регулируется действующим законодательством, но не чаще, чем один раз в год.

2.5. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием для не внесения арендной платы по настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

требовать досрочного расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке:

- при недобросовестном использовании земли;
- не внесении арендной платы более чем за 2 месяца подряд;

- при неиспользовании земельного участка или использовании его не по назначению;
- при необходимости использования земли для муниципальных нужд;
- в случае неисполнения условий инвестиционного соглашения или соглашения о ведении хозяйственной деятельности, заключенного с инвестором;
- при нарушении других условий договора.

3.2..Арендодатель обязан:

- в день подписания договора передать Арендатору указанный в части I настоящего договора участок по акту приема-передачи земельного участка.
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора;
- письменно, в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в приложении №1 к настоящему договору;
- своевременно производить перерасчет арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1.Арендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с целью и условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ;
- с согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка;
- проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленным законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.
- передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйства или общества, только с согласия Арендодателя. В этих случаях ответственным по договору аренды земельного участка становится новый арендатор, кроме случая передачи арендных прав в залог.

4.2..Арендатор обязан:

- использовать Участок в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором , арендную плату;
- письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов;
- обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Участок.
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом РФ и иными федеральными законами;
- отказ Арендатора от осуществления принадлежащих им прав на земельный участок не влечет за собой прекращение их обязанностей, установленных настоящим договором;
- после подписания Договора и изменений к нему произвести в течении 2-х месяцев его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области;
- письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении;
- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

Перечень прав и обязанностей Арендатора и Арендодателя по настоящему договору не является исчерпывающим. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор обязан уплатить пени в размере 1/300 действующей в это время ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной суммы за каждый день просрочки.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основаниях и в порядке, установленном гражданским законодательством и настоящим Договором.

6.3. Если земельный участок не используется по назначению в течении трех лет, договор аренды расторгается во внесудебном порядке.

6.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора в случаях:

- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земли;
 - использование земельного участка, приведшего к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель;
 - если более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа Арендатор не вносит арендную плату.
- Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:
- если Арендодатель не предоставляет участок в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию в

- соответствии с условиями Договора;
- если участок окажется в состоянии, непригодным для использования;
 - по другим основаниям, предусмотренным ГК РФ и Земельным кодексом РФ.

6.5. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и сам договор и направляется Арендодателю для последующего учета в пятидневный срок со дня регистрации.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

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

8.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному для каждой стороны и один — для Управления Федеральной регистрационной службы по Пензенской области.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация Нижнеломовского района Пензенской области,
ОГРН- 1035801600009, ИНН- 5827009062,
адрес: Пензенская область, г. Нижний Ломов, ул. Розы Люксембург, д. 4

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Термодом» (ООО СЗ «Термодом»),
(ОГРН 102580151274, ИНН 5838041075, юридический адрес: 440513, Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с.Засечное, ул.Радужная, д.1, оф.32)

Приложения к договору:

1. Расчёт арендной платы.

2. Акт приёма – передачи.

ПОДПИСИ СТОРОН:



От Арендодателя:

Ю.В. Теплов

м.п.



От Арендатора:

Р.А. Ибрагимов

м.п.

Согласовано: начальник юридического отдела
администрации Нижнеломовского района Филонова С.М.

РАСЧЁТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация Нижнеломовского района Пензенской области.

АРЕНДАТОР: ООО СЗ «Термодом».

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, муниципальный район Нижнеломовский, сельское поселение Кривошеевский сельсовет, село Кривошеевка, улица Гагарина, земельный участок 65.

Кадастровый номер: 58:21:0280304:1297.

Арендная плата рассчитывается по формуле: $A = K_{сзу} \times C_{ап}$, где

A — величина годовой арендной платы;

K_{сзу} - кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с кадастровой выпиской земельного участка);

C_{ап} — ставка арендной платы за земельные участки, установленная на основании Приказа Министерства экономического развития РФ от 18.06.2013 года № 346.

(на основании постановления Правительства Пензенской области от 08.10.2015 № 552-пП «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов», кадастровая стоимость земельного участка установлена на основании Приказа Мингосимущества Пензенской обл. от 15.11.2022 N 462-пр "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Пензенской области земельных участков").

№ п/п	Показатели	Усл. обозначение показателей	Единица измерения	Значение показателя
1	Площадь земельного участка	S _{зу}	кв.м	25669
2	Кадастровая стоимость земельного участка	K _{сзу}	Руб.	5395367,11
4	Ставка арендной платы (%)	C _{ап}	%	1,5
5	Годовая величина арендной платы	A	Руб.	80930,52
6	Величина арендной платы в месяц (рублей)	A _м	Руб.	6744,21

Арендная плата за пользование земельным участком по настоящему договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя ежемесячно до 10-го числа текущего месяца по следующим реквизитам:

УФК по Пензенской области (Упр.финансов адм. Н-Ломовского р-на Пензенской обл. (Администрация Нижнеломовского района)) ИНН 5827009062; код ОКТМО 56651422; к/сч: 03100643000000015500; наименование банка: Отделение Пенза Банка России/УФК по Пензенской области г.Пенза, БИК 015655003; КПП 582701001, назначение платежа: доходы от аренды земельных участков;

код бюджетной классификации 901 1 11 05013 05 0000 120;

ЕКС:40102810045370000047

От Арендодателя:



Ю.В. Теплов

М.П.

Расчет составила

Квитко Е.А.

Квитко Е.А., тел.4-41-27



От Арендатора:

Р.А. Ибрагимов

М.П.

АКТ
приёма-передачи земельного участка, передаваемого в аренду

г.Нижний Ломов

«02» 07 2024 г.

Мы нижеподписавшиеся, от Арендодателя – и.о. главы Нижнеломовского района Пензенской области Теплов Юрий Викторович, с одной стороны, и Арендатор Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Термодом» (ООО СЗ «Термодом»), (ОГРН 102580151274, ИНН 5838041075, юридический адрес: 440513, Российская Федерация, Пензенская область, Пензенский район, с.Засечное, ул.Радужная, д.1, оф.32), в лице генерального директора Ибрагимов Рафика Анверовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

составили настоящий акт о том, что в соответствии с договором аренды земельного участка № 124/24 от 02.07 2024 г. Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду сроком с «02» 07 2024 г. по «31» 12 2029 г. из земель населенных пунктов, для размещения среднеэтажной жилой застройки, земельный участок общей площадью 25669 кв.м., с кадастровым номером 58:21:0280304:1297, имеющий местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, муниципальный район Нижнеломовский, сельское поселение Кривошеевский сельсовет, село Кривошеевка, улица Гагарина, земельный участок 65, вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)», категория земель «Земли населенных пунктов», в том виде и состоянии, как он есть на момент составления настоящего акта.

Каких-либо взаимных претензий по настоящему акту приема-передачи стороны друг к другу не имеют.



Сдал:

Ю.В. Теплов

М.П.



Принял:

Р.А. Ибрагимов

М.П.