

**Договор
аренды земельного участка**

г. Воронеж, Воронежская область, Российская Федерация

№ 2305-н/гз

3 октября 2012 г.

Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя руководителя департамента Провоторовой Ольги Сергеевны, действующей на основании доверенности от 26.06.2012 № 228, с одной стороны, и открытое акционерное общество "Домостроительный комбинат", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Трубецкого Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании Приказа Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.08.2012 № 1082-з, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земли населённых пунктов площадью 7000 (семь тысяч) кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. МОПРа, 75а, именуемый в дальнейшем «Участок», кадастровый номер 36:34:0304011:15, для строительства II очереди жилого квартала в границах улиц Нижняя, МОПРа, пер. Ольховый.

1.2. Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности и принят Арендатором во владение и пользование согласно акту приема-передачи арендованного земельного участка, являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. Настоящий Договор заключается сроком до 3 октября 2017 г.

2.2. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента подписания, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Договор, заключенный на срок 1 год и более, вступает в силу с момента государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с 3 октября 2012 г.

2.4. Если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

2.5. На основании ст. 432 ГК РФ; в соответствии с п. 10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ, постановления администрации Воронежской области от 25.04.2008 г. № 349, отчета независимой оценки от 19.09.2012 № 8961/12, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности размер ежегодной арендной платы за землю установить в следующем порядке:

Базовые показатели для расчета арендной платы:

- Разрешенное использование участка

для строительства II очереди жилого
квартала в границах улиц Нижняя, МОПРа,
пер. Ольховый

- Вид функционального использования
земель

1

- Рыночная стоимость земельного участка,
руб. (С)

36 891 000,00

- Ставка рефинансирования, % (Р)

8

- Коэффициент инфляции, $K_{инф}$

1

- Корректирующий (повышающий)
коэффициент, K_1

1

- Корректирующий (понижающий)

1

коэффициент, K_2

- Размер арендной платы за год, руб. (А г)

2 951 280,00

(два миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча двести восемьдесят рублей 00 копеек)

2.6. Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи Участка (приложение 1).

2.7. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти РФ и Воронежской области, централизованно устанавливающими величину кадастровой стоимости, коэффициенты индексации, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам пользования и категориям арендаторов.

2.7.1. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 (один) месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 2.8. настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.7.2. Письменное уведомление Арендатора не требуется в случае официального опубликования в средствах массовой информации соответствующего нормативного акта. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта, независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

2.8. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования земельным участком со дня подписания договора и акта-приема передачи поквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца текущего квартала.

2.9. Арендная плата по договору вносится Арендатором на соответствующий расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на расчетный счет.

2.10. По окончании установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой консолидированного бюджета и взыскивается с начислением пени (неустойки) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый просроченный день.

2.11. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

2.12. В случае использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию участка с целью контроля за его использованием и в соответствии с условиями договора.

3.1.2. Изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) в случаях:

а) использования Участка или его части не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

б) однократного неисполнения и (или) неоднократного ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в размере и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора;

в) использования земельного участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики земельного участка;

г) неподписания Арендатором акта приема-передачи;

д) сдачи в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или неуведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет);

е) невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора.

На основании п. 3 ст. 450 ГК РФ настоящий договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

3.2. Арендодатель обязан:

