



Договор аренды земельного участка

Украина, город Севастополь, 29 декабря 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 от 15.04.2006г № 5, Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», Положения о порядке передачи в аренду земельных участков, утвержденного решением Севастопольского городского Совета от 14.10.2003г № 1343, с одной стороны, и Управление капитального строительства Севастопольской городской государственной администрации, именуемое в дальнейшем «Арендатор», расположенное по адресу г Севастополь, ул Ленина, 2, действующее на основании свидетельства о государственной регистрации юридического лица серии А00 № 686244, регистрационный № 1077120000002105 от 20.03.1996 г, в лице начальника Малышева Андрея Владимировича, проживающего по адресу: г Симферополь, ул. Куйбышева, д.4, кв. 64, действующего на основании Положения об Управлении капитального строительства Севастопольской городской государственной администрации, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель, в соответствии с решением Севастопольского городского Совета от 08.07.2008 г № 4778 предоставляет, а Арендатор принимает в срочное платное пользование земельный участок для жилой застройки второй очереди VI микрорайона Камышовой бухты для строительства доступного и социального жилья с отнесением этих земель к категории земель жилой и общественной застройки, который находится по адресу: г Севастополь, VI микрорайон Камышовой бухты.

2. Объект аренды

2.1 В аренду передается земельный участок общей площадью 10,5600 га.

2.2 В соответствии с кадастровым планом на земельном участке под строящимися капитальными строениями площадь 0,1144 га, под зелеными насаждениями площадь 0,0090 га, другие земли площадью 10,4366 га.

2.3 Нормативная денежная оценка земельного участка составляет:

а) на период строительства, до сдачи объекта в эксплуатацию 11070284 грн (одиннадцать миллионов семьдесят тысяч двести восемьдесят четыре гривны), что подтверждается выпиской из технической документации по нормативной денежной оценке земельного участка № 1257/1, выданной Главным управлением Госкомзема в г Севастополе 26.12.2008 г,

б) на последующий период 22140568 грн. (двадцать два миллиона сто сорок тысяч пятьсот шестьдесят восемь гривен), что подтверждается выпиской из технической документации по нормативной денежной оценке земельного участка № 1258/1, выданной Главным управлением Госкомзема в г Севастополе



2

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 15 (пятнадцать) лет

3.2 По истечении срока договора, Арендатор, выполнивший должным образом обязанности в соответствии с условиями настоящего договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на продление договора.

В этом случае Арендатор должен не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора уведомить 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 устанавливается в соответствии с Методикой определения размеров арендной платы при заключении договоров аренды земли, утвержденной решением городского Совета от 14 10.2003 г № 1348, с изменениями от 13 02.2008 г., (далее Методика) в размере 1 % (одного процента) от нормативной денежной оценки земельного участка до сдачи объекта в эксплуатацию, 0,09% (ноль целых девять сотых процента) после ввода объекта в эксплуатацию

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

а) на период строительства. $11070284 \times 0,01 = 110702,84$ грн.

б) на последующий период. $22140568 \times 0,0009 = 19926,51$ грн.

При этом нормативная денежная оценка земельного участка для периода строительства принимается во внимание не дольше, чем в течение двух лет от даты приема-передачи земельного участка. Нормативная денежная оценка для последующего периода принимается 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 днем отчетного периода (налоговый) 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 % от нормативной денежной оценки.

4.8. Размер арендной платы может пересматриваться в случае

- изменения условий хозяйствования, предусмотренного договором;
- изменения размеров земельного налога, повышения нормативной денежной оценки земельного участка, в том числе вследствие инфляции и индексации;
- ухудшения состояния арендованного земельного участка не по вине Арендатора, что подтверждено актом, составленным 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 пена в размере ставки пени за несвоевременную уплату земельного налога в соответствии с законодательством Украины.

5. Условия использования земельного участка

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

5.2 Целевое назначение земельного участка для жилой застройки второй очереди VI микрорайона Камышовой бухты для строительства доступного и социального жилья.

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.



Доручиць.

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 землеустройства.

Основанием для разработки проекта землеустройства является решение Севастопольского городского Совета от 12 июня 2007 года № 2248

Организация разработки проекта землеустройства 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 худшем 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 арендованном земельном участке установлены ограничения в охранных зонах канализации и водопровода площадью 0,2305 га, водопровода и анодной защиты водопровода площадью 0,3706 га.

8.2 Передача в аренду земельного участка не является основанием для прекращения или изменения ограничений (отягощений) и иных прав третьих лиц на этот участок.



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 приема-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, Земельным кодексом Украины;

в) использовать земельный участок строго по целевому назначению,



начать освоение земельного участка и завершить застройку согласно предусмотренному в пункте 5.2 договора целевому назначению в течение 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 доступного и социального жилья второй очереди VI микрорайона Камышовой бухты осуществить 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) финансирование строительства социального жилья второй очереди VI микрорайона Камышовой бухты осуществить за счет средств бюджета г Севастополя;

ж) финансирование строительства социального жилья второй очереди VI микрорайона Камышовой бухты осуществить в соответствии с Указом Президента Украины от 08.11.2007 г № 1077/2007 «О мероприятиях по строительству доступного жилья в Украине и улучшению обеспечения граждан жильем»;

з) обеспечить выполнение условий, указанных в согласованиях и заключениях по проекту землеустройства по отводу земельного участка, а также выполнение обязанностей землепользователя в соответствии с требованиями земельного, градостроительного и природоохранного законодательства,

и) исполнять режим пользования земельным участком таким образом, чтобы это не приносило вреда иным землепользователям, состоянию окружающей среды, соблюдать режим использования земель историко-культурного назначения,

к) 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;

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

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

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

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

п) сообщать Арендодателю об изменении своих реквизитов в десятидневный срок.



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

10.1 Риск случайного уничтожения или повреждения объекта аренды или его части несет Арендатор.

11. Изменение условий договора и прекращения его действия

11.1 Изменение условий договора осуществляется в письменной форме по взаимному согласию сторон.

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

11.2. 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 определенных Законами Украины.

Договор прекращается также в иных случаях, предусмотренных законом.

11.3 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.

11.4 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.

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

11.6 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.11.3 и п.11.4 настоящего договора.

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

12. Ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение договора



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

8

12.2 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.

12.3 Арендодатель не несет ответственности за последствия, возникшие в результате недостатков переданного в аренду земельного участка, если о таких недостатках указано в договоре аренды.

12.4 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.

12.5 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.

12.6 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, определенном настоящим договором.

12.7 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.

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

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

13. Заключительные положения

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

13.2 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 землеустройства земельного участка.

Другие приложения:

- 1 Акт обследования земельного участка.
2. Расчет размера арендной платы
- 3 Решение Севастопольского городского Совета о передаче в аренду
- 5 Выписки из технической документации по нормативной денежной оценке земельного участка.

Полные юридические адреса сторон.

Арендодатель

Севастопольский городской Совет
9901 г Севастополь, ул Ленина, 3
ОКПО 24872845, р/с 35419002000304
в УГКУ г Севастополя
МФО 824509

Арендатор

УКС СГГА
99011 г Севастополь, ул. Ленина, 2
ОКПО 02498725, р/с 35227001000155
в УГКУ г Севастополя
МФО 824509

Подписи сторон

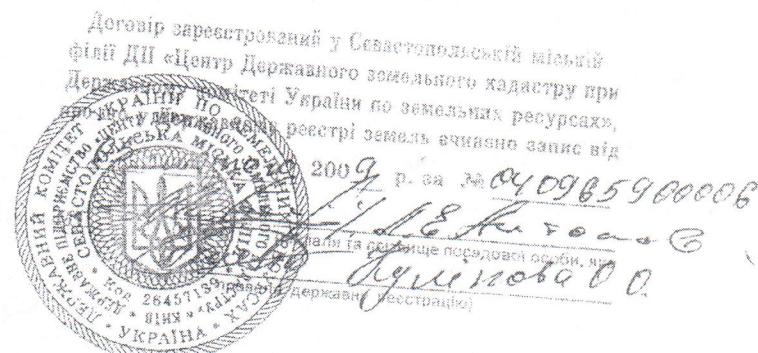
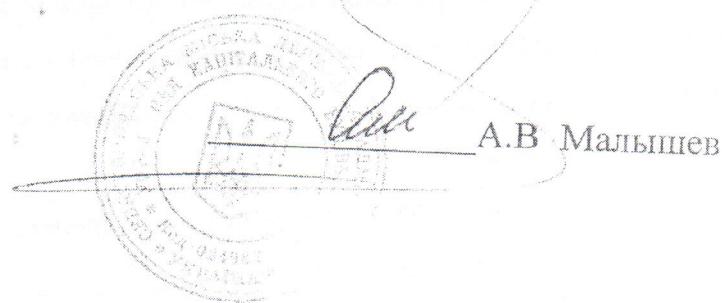
Арендодатель

Председатель городского Совета



Арендатор

Начальник УКС СГГА





10

дополнение №3 к договору аренды
земельного участка
№2000 от "07" ноября 2009.

АКТ

определения границ земельного участка в натуре (на местности)

Мы ниже подписавшиеся,

арендатор Управление капитального строительства Севастопольской городской государственной администрации в лице начальника Малышева А.В.

представитель ЧП «Севастопольское предприятие геодезии, землеустройства и проектирования» инженер Сарвилов Дмитрий Геннадиевич

Составили настоящий акт о том, что по состоянию на 23.12.2008 года границы земельного участка площадью 10,5600 га, в т.ч. охранная зона канализации и водопровода 0,2305 га, охранная зона водопровода и анодной защиты водопровода – 0,3706 га по угодиям,

под жилой застройкой 3-х и более этажной (стоящиеся) 0,1144 га

под зелеными насаждениями 0,0090 га

другие земли 10,4366 га

(кадастровый номер 8536400000:01:009-0010)

расположенного, г. Севастополь, район Камышовой бухты

предоставленного для: жилой застройки второй очереди VI микрорайона Камышовой бухты, для строительства доступного и социального жилья

Границы закреплены на местности долговременными межевыми знаками – визуально по металлическим штырям – и соответствуют границам, определенным в технической документации по землеустройству подтверждающей право на земельный участок

Выводы, состояние земельного участка соответствует кадастровому плану, не требуется восстановления межевых знаков и внесения изменений в техническую документацию.

Акт составлен инженером ЧП «Севастопольское предприятие геодезии, землеустройства и проектирования» Сарвиловым Д.Г. Сарвилов

В присутствии: начальник УКС СГГА

Б.В. Малышев

Директор ЧП «Севастопольское предприятие геодезии, землеустройства и проектирования»

Е.Н. Медведовская





Додаток до договору оренди
земельної ділянки
№00006 від "05" лютого 2009 р.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер - 8536400000 01.009 0010

УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА
СЕВАСТОПОЛЬСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ
(П.І.Б. появився після підписання) (П.І.Б. появився після підписання)
м Севастополь , вул.Леніна , буд.2 ,
(адреса)

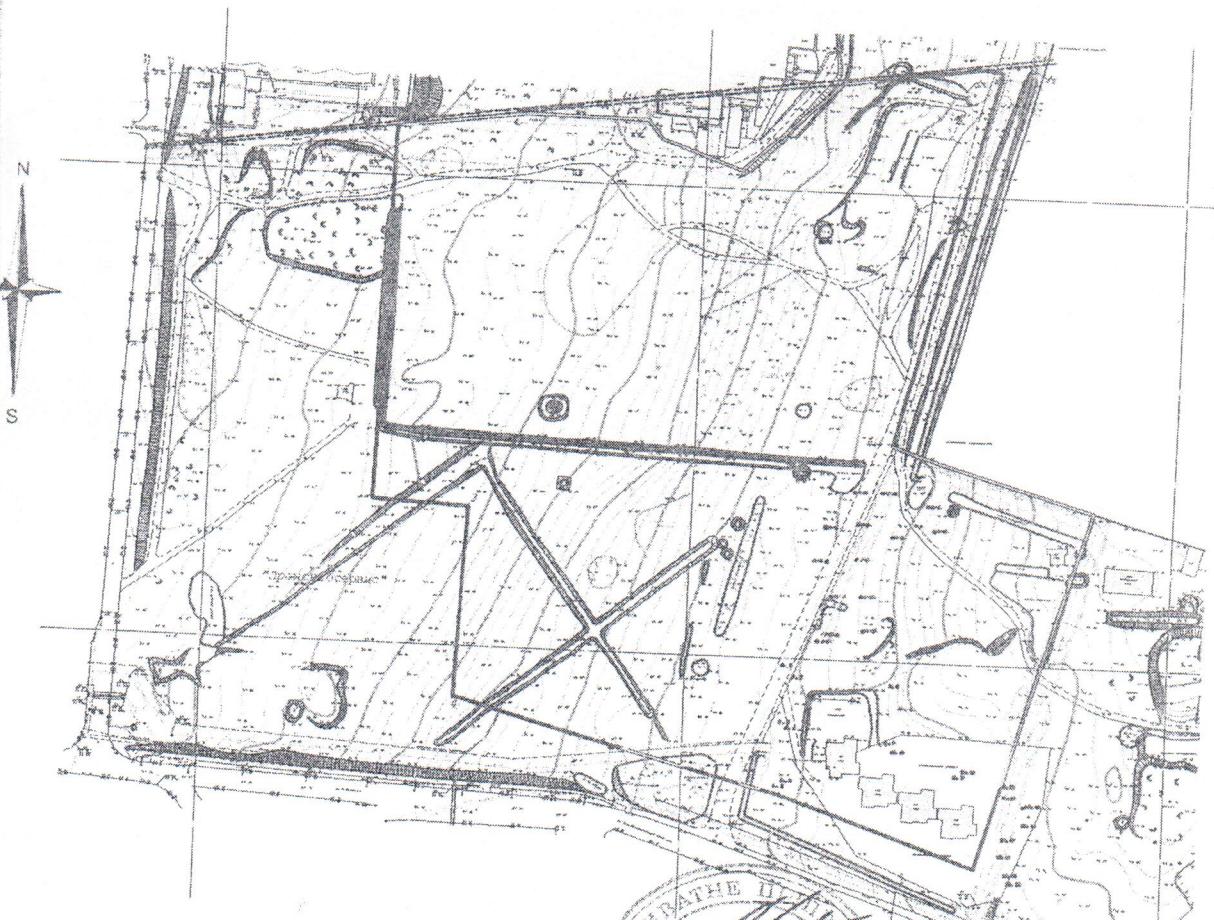
ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА РОЗТАШОВАНА. м Севастополь район Камишової бухти

НАДАНА ДЛЯ житлової забудови другої черги VI мікрорайону Камишової бухти для будівництва доступного і соціального житла

З ВІДНЕСЕННЯМ ЦИХ ЗЕМЕЛЬ ДО КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ. житлової та громадської забудови

Площа земельної ділянки - 10,5600 га

В тому числі під охоронними зонами - 0,6011 га



Директор ПП "Севгеоземпроект"

О.М.Мефодовська
(П.І.Б.)

План склав

П.Г.Саврінов

