

ДОГОВОР

аренды земельного участка

Автономная Республика Крым, город Ялта,
ЯЛТИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
Четырнадцатое июня две тысячи седьмого года

В.А.
НТОВ
СТ
175
О
Ф
МЫ, ЯЛТИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ, идентификационный код 25149223, юридический адрес: Автономная Республика Крым, город Ялта, площадь Советская, дом № 1, в лице секретаря городского совета, **БОЯРЧУКА АЛЕКСЕЯ ВАЛЕРЬЕВИЧА**, проживающего по адресу: Автономная Республика Крым, город Ялта, пгт. Массандра, Южнобережное шоссе, дом № 9, квартира № 20, действующего на основании доверенности, удостоверенной частным нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Сотниковым В.П. от 21 апреля 2006 года по реестру за № Д-216, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА «КОНСОЛЬ ЛТД», в лице генерального директора службы заказчика **КОНОВАЛЕНКО ГАЛИНЫ ИВАНОВНЫ**, действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации юридического лица, зарегистрированного исполнительным комитетом Симферопольского городского совета от 13.09.1999 года, регистрационный № 1 882 120 0000 000311, юридический адрес: Автономная Республика Крым, город Симферополь, Киевский район, улица Бородина, дом № 16, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

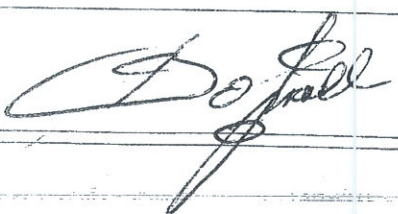
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (согласно Украинскому классификатору целевого использования земли – УКЦИЗ): «жилой застройки и коммерческого назначения», код – 1.13.2, расположенный по адресу: Автономная Республика Крым, город Ялта, ул. Киевская, 22 (кадастровый № 0111900000:01:007:0113).

2. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

- 2.1. В аренду предоставляется земельный участок общей площадью 0,2348 га, в том числе по угодьям: 0,2348 га – «застроенные земли», в том числе «коммерческого назначения» (графы 34, 42 формы 6-зем.).
- 2.2. На земельном участке расположены строения и сооружения.
- 2.3. Нормативная денежная оценка земельного участка составляет 2 592 542,79 гривен (два миллиона пятьсот девяносто две тысячи пятьсот сорок две гривны 79 копеек).
- 2.4. Земельный участок, предоставляемый в аренду, не имеет недостатков, существенно влияющих на его использование.
- 2.5. Наличие ограничений и обременений (сервитутов) права пользования землёй (их наименование и коды) – охрана зеленых насаждений (КОПСЗИЗУ-1.3); соблюдение режима зоны регулирования застройки р. Быстрой (КОПСЗИЗУ-1.3); соблюдение режима санитарно-защитных зон инженерно-технических сооружений и коммуникаций (КОПСЗИЗУ-4.3.1).

ОТ
95-
Г.

	
---	--

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 3.1. Договор аренды заключен сроком на 10 (десять) лет. После окончания срока действия договора Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора на новый срок. В этом случае Арендатор должен не позднее, чем за два месяца до окончания срока действия договора уведомить письменно Арендодателя о намерении продления действия договора на новый срок.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 4.1. Арендная плата устанавливается Арендодателем в сумме 116 672,12 гривен (сто шестнадцать тысяч шестьсот семьдесят две гривны 12 копеек) в год (не включая сумму НДС) и вносится Арендатором ежемесячно, в срок до 30 числа месяца следующего за расчетным на р/с 33217812700039 УГК в АРК г. Симферополь МФО 824026, код ОКПО 24040636, код платежа – 13050200, получатель платежа – местный бюджет г. Ялта, 13050200.
- 4.2. Внесение арендной платы на будущий период аренды допускается на срок не более одного года. В случае прекращения действия или расторжения договора внесенная на будущий период арендная плата Арендатору не возвращается.
- 4.3. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случаях:
- 4.3.1. изменения условий хозяйствования, предусмотренных договором, в том числе изменения функционального назначения земельного участка;
 - 4.3.2. изменения денежной оценки земель г. Ялты;
 - 4.3.3. индексации денежной оценки земель г. Ялты вследствие инфляционных процессов;
 - 4.3.4. изменения применяемого коэффициента к ставкам земельного налога для расчёта арендной платы за пользование земельными участками на территории г. Ялты;
 - 4.3.5. ухудшения состояния арендованного земельного участка не по вине Арендатора, что подтверждено документально;
 - 4.3.6. невыполнения Арендодателем обязанности уведомить Арендатора о правах третьих лиц на арендованный земельный участок;
 - 4.3.7. в других случаях, предусмотренных законодательными актами Украины.
- 4.4. За несвоевременное внесение платежей по настоящему договору Арендатор уплачивает пеню в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством, на момент возникновения задолженности по арендной плате.

5. УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- 5.1. Земельный участок предоставляется в аренду для размещения многоэтажного дома с магазином.
- 5.2. Целевое назначение земельного участка – жилой застройки и коммерческого назначения.
- 5.3. Арендатор несёт ответственность за сохранность объекта аренды в соответствии действующим законодательством.

6. УСЛОВИЯ И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДУ

- 6.1. Указанный земельный участок предоставляется в аренду в соответствии Земельным кодексом Украины, Законами Украины «О местном самоуправлении в Украине», «Об аренде земли» и на основании решения № 254 6-ой сессии Ялтинского городского совета 5-го созыва от 29.12.2006 года.

--	--

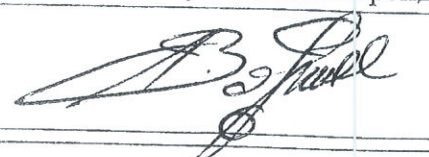
- 6.2. Предоставление земельного участка в аренду осуществляется согласно разработанному проекту отвода земельного участка.
- 6.3. Выполнение и разработка проекта отвода земельного участка осуществляется за счёт средств Арендатора.
- 6.4. Предоставление земельного участка Арендатору осуществляется после государственной регистрации договора, согласно акту приёма-передачи.
- 6.5. Срок освоения земельного участка 2 (два) года с момента заключения договора и его государственной регистрации. В случае если Арендатор не приступит к использованию земельного участка в указанные сроки или будет его использовать не по целевому назначению, договор расторгается в порядке, установленном действующим законодательством.

7. УСЛОВИЯ ВОЗВРАТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- 7.1. После прекращения срока действия договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю земельный участок в состоянии, не худшем по сравнению с тем, в котором он получил его в аренду.
- 7.2. Осуществлённые Арендатором без согласия Арендодателя затраты на улучшение состояния арендованного земельного участка, возмещению не подлежат.
- 7.3. Улучшение состояния земельного участка, проведённое Арендатором по письменному согласию с Арендодателем, подлежат возмещению в объёме и на условиях, согласно дополнительному соглашению к договору аренды земельного участка.
- 7.4. Арендатор имеет право на возмещение убытков, причинённых вследствие невыполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим договором.
- 7.5. Убытками считаются: фактические потери, которые Арендатор понёс в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением условий договора Арендодателем, а также затраты, которые Арендатор осуществил или должен осуществить для восстановления своего нарушенного права, а также доходы, которые Арендатор мог бы реально получить в случае надлежащего выполнения Арендодателем условий договора.
- 7.6. Размер фактических затрат Арендатора определяется на основании документально подтверждённых данных.

8. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОТЯГОЩЕНИЕ) ОТНОСИТЕЛЬНО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- 8.1. Права третьих лиц на арендованный земельный участок отсутствуют.
- 8.2. Обязательными для деятельности Арендатора являются следующие ограничения использования земельного участка:
 - 8.2.1. соблюдение экологической безопасности землепользования и сохранения качества земли, государственных стандартов, норм и правил, утвержденных проектных решений;
 - 8.2.2. производить строительство, реконструкцию или капитальный ремонт сооружений, закладывать многолетние насаждения на предоставленном земельном участке только при наличии разрешения Арендодателя в соответствии с утвержденной проектной документацией;
 - 8.2.3. предоставление в субаренду земельного участка производится только по письменному согласию Арендодателя;

	
---	---

8.2.4. залог указанного земельного участка не допускается.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

9.1. Права Арендодателя:

9.1.1. Арендодатель гарантирует, что:

- он имеет законные полномочия предоставлять этот участок в аренду, представлять другие права, определенные в этом договоре;
- ни одно из условий и ни одно из положений настоящего договора не противоречат действующему законодательству Украины;
- лицо, которое подписывает настоящий договор, является надлежащим образом уполномоченным на то, чтобы действовать от имени Арендодателя для целей заключения настоящего договора и на условиях, оговоренных в нем.

9.1.2. Арендодатель вправе требовать от Арендатора:

- использования земельного участка в соответствии с целью, определенной в пункте 5.2 настоящего договора;
- обеспечения экологической безопасности землепользования путем соблюдения требований земельного и природоохранного законодательства Украины государственных и местных стандартов, норм и правил по использованию земли;
- своевременного внесения арендной платы;
- свободного доступа на предоставленный в аренду земельный участок для осуществления контроля за выполнением Арендатором условий договора;
- увеличение размеров арендной платы в случае увеличения в соответствии с законодательством Украины размеров земельного налога и по другим мотивам, определенным в пункте 4.3. этого договора;
- возмещения упущенной выгоды в размере суммы арендной платы за 6 месяцев со времени подписания договора в случае отказа Арендатора от заключенного договора аренды, если этот отказ не связан с нарушением Арендодателем настоящего договора.

9.2. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору в пользование земельный участок в соответствии с настоящим договором в надлежащем состоянии и в определенных границах;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора и не создавать ему любые препятствия при выполнении условий настоящего договора;
- по истечении срока аренды возместить Арендатору затраты, вложенные им в улучшение качества (повышение стоимости) земельного участка, которые были осуществлены им в соответствии с условиями договора.

9.3. Права Арендатора:

9.3.1. Арендатор гарантирует, что государственные органы управления и органы местного самоуправления, включая санитарные, противопожарные, землеустроительные органы, а также органы охраны природы и архитектуры не будут ограничиваться в доступе на арендованный земельный участок для выполнения их обязанностей в пределах их полномочий;

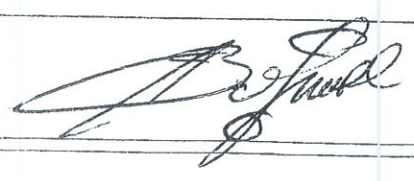
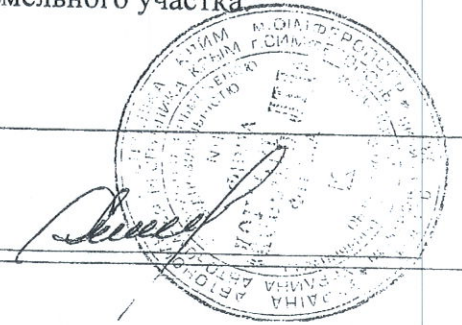
9.3.2. Арендатор имеет право:

- требовать от Арендодателя предоставления земельного участка после государственной регистрации договора аренды и возмещения Арендодателем упущенной выгоды и убытков, причиненных не предоставлением его в обозначенный срок;

--	--

- использовать арендованный земельный участок самостоятельно в соответствии с целью, обусловленной в договоре;
 - получать продукцию и доходы;
 - преимущественного приобретения в собственность арендованного земельного участка в соответствии с законом и преимущественного права на возобновление договора аренды;
 - с согласия Арендодателя, обозначенном отдельным соглашением сторон, проводить улучшение земельного участка, возводить в установленном законом порядке постройки и сооружения, закладывать насаждения без изменения целевого назначения земельного участка;
 - с согласия Арендодателя предоставить в пользование арендованный земельный участок или его часть другому лицу (субаренда) на условиях, предусмотренных законом;
 - пользоваться на платных условиях и в соответствии с действующим порядком инженерными коммуникациями с целью обеспечения надлежащей хозяйственной деятельности на арендованном земельном участке;
 - требовать от Арендодателя соответствующего уменьшения арендной платы, если состояние арендованного земельного участка ухудшится не вследствие действий или бездействия Арендатора, а в случаях, когда в процессе использования этого участка выявились не оговоренные Арендодателем в договоре недостатки, которые существенно препятствуют предусмотренному использованию.
- 9.4. Арендатор обязан:

- приступить к использованию земельного участка после государственной регистрации договора аренды и подписания акта приёма-передачи;
- использовать арендованный земельный участок в соответствии с целью, определенной в пункте 5.2. этого договора, придерживаясь при этом требованию действующего земельного и экологического законодательства, государственных и местных стандартов, норм и правил по использованию земли;
- в соответствии с пунктом 4.1. настоящего договора своевременно вносить арендную плату;
- возвратить Арендодателю земельный участок по истечении срока аренды в надлежащем состоянии;
- не удерживать земельный участок для выполнения своих требований к Арендодателю;
- возместить Арендодателю причиненный Арендатором ущерб состоянию земельного участка;
- согласно ст. 25 Закона Украины "Об аренде земли" в пятидневный срок после государственной регистрации договора аренды земельного участка предоставить копию договора в соответствующий орган государственной налоговой службы;
- ежемесячно в течение 30 календарных дней, следующих за отчетным (налоговым) месяцем представлять в исполком городского совета (к. 216) копии платежных документов, подтверждающих оплату аренды земельного участка

	
---	--

10. РИСК СЛУЧАЙНОГО УНИЧТОЖЕНИЯ ИЛИ ПОВРЕЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ ИЛИ ЕГО ЧАСТИ

- 10.1. В случае если по вине Арендатора земельный участок будет деградирован, уничтожен, а также в связи с другими действиями Арендатора, которые приведут к ухудшению его качества, в том числе при техногенном загрязнении, Арендатор в установленном порядке возмещает Арендодателю убытки в полном объеме.
- 10.2. Риск случайной гибели или повреждения объекта аренды или его части несет Арендодатель.

11. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

- 11.1. В соответствии с настоящим договором объект аренды подлежит страхованию на весь период действия договора.
- 11.2. Страхование объекта аренды осуществляет Арендатор.

12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

- 12.1. Изменение условий договора осуществляется в письменной форме по взаимному согласию сторон.
- 12.2. В случае недостижения согласия относительно изменения условий договора решение принимается в судебном порядке.
- 12.3. Действие договора прекращается в случае:
- 12.3.1. окончания срока, на который он был заключен;
- 12.3.2. приобретения Арендатором земельного участка в собственность;
- 12.3.3. выкупа земельного участка для общественных нужд или принудительного отчуждения земельного участка по мотивам общественной необходимости в установленном законом порядке;
- 12.3.4. ликвидации юридического лица – Арендатора.
- 12.3.5. Договор прекращается также в других случаях, предусмотренных законом.
- 12.4. Действие договора прекращается путем его расторжения в случаях:
- 12.4.1. неосвоения земельного участка в течение 2 (двух) лет;
- 12.4.2. взаимного согласия сторон;
- 12.4.3. решения суда на требование одной из сторон вследствие невыполнения другой стороной обязательств, предусмотренных договором, и вследствие случайного уничтожения, повреждения арендованного земельного участка, которое существенным образом препятствует его использованию, а также по другим основаниям, определенных законом;
- 12.4.4. по требованию одной из сторон в случае невыполнения другой стороной обязательств, предусмотренных настоящим договором;
- 12.4.5. добровольного отказа Арендатора от аренды земельного участка.
- 12.5. Досрочное расторжение договора осуществляется лишь при условии письменного предупреждения заинтересованной стороны не позже чем за два месяца.
- 12.6. Любые изменения или дополнения настоящего договора осуществляются в письменной форме и подписываются надлежащим образом уполномоченными представителями сторон.
- 12.7. Переход права пользования на арендованный земельный участок к другому лицу, а также реорганизация юридического лица – Арендатора является основанием для изменения условий или расторжения договора.
- 12.8. Стороны обязуются в случае, если какое-либо из положений этого договора утратило юридическую силу, немедленно приступить к переговорам на основе

--	--

БЕКТ
ован
приве
ендат
е.
сти в

овани

СТВИ
заим
вора

атель
имост

я др
гучай
кот
о др

стор

ьмен
яютс
ченн

гу ли
вием

дого
а ос

взаимной доброжелательности для того, чтобы в измененном виде оно стало действующим и законным и в максимально возможном объеме отражало начальные намерения сторон относительно сути указанного положения.

- 12.9. В случае отсутствия взаимного согласия по изменению условий настоящего договора, спор по требованию заинтересованной стороны решается в судебном порядке.
- 12.10. В случае прекращения или расторжения настоящего договора Арендатор должен обеспечить выполнение возврата земельного участка согласно условиям настоящего договора.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 13.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящего договора, в том числе изменение или расторжение договора в одностороннем порядке Арендатор несёт ответственность перед Арендодателем в виде уплаты пени в размере 0,3% от суммы договора, а также иную ответственность, предусмотренную действующим законодательством.
- 13.2. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств и устранения выявленных нарушений.
- 13.3. Сторона, которая нарушила обязательства, освобождается от ответственности, если она докажет, что это нарушение произошло не по её вине.

14. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

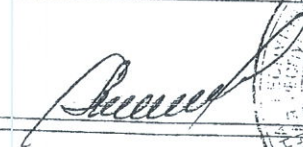
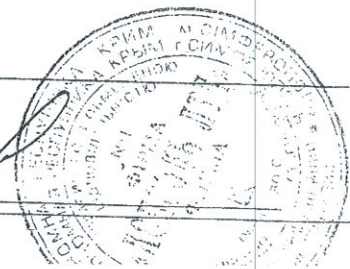
- 14.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если это невыполнение произошло по обстоятельствам, возникшим после заключения договора вследствие неотвратимых действий чрезвычайного характера, которые ни одна из сторон не могла предусмотреть, предупредить осуществленными мероприятиями (наводнение, пожар, землетрясение, оседание грунта и другие явления природы, а также война или военные действия), которые привели к невозможности исполнения данного договора.

15. ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ С ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

- 15.1. Все споры между сторонами, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются по их согласию сторон или в судебном порядке.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 16.1. Настоящий договор вступает в силу после его подписания сторонами и государственной регистрации в КРФ ГП "ЦГЗК" при Госкомземе Украины.
- 16.2. Дополнения к договору и изменения отдельных его положений осуществляется в письменной форме по соглашению сторон.
- 16.3. Настоящий договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий экземпляр - по месту государственной регистрации договора, четвёртый - в исполкоме Ялтинского городского совета.

	 
---	---

Приложение к договору:

- решение № 254 6-ой сессии Ялтинского городского совета 5-го созыва 0 года;
- земельно-кадастровая информация;
- кадастровый план земельного участка;
- план-схема земельного участка;
- акт выноса в натуру границ земельного участка;
- акт приёма-передачи земельного участка;
- справка об определении нормативной денежной оценки земельного участ

ПОДПИСИ:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Автономная Республика Крым, город Ялта,
площадь Советская, 1
Ялтинский городской совет

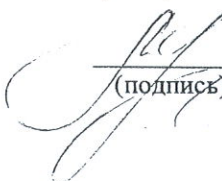
Секретарь Ялтинского городского совета

АРЕНДАТОР

Автономная Республика Крым,
Симферополь, Киевский район
дом № 16

Генеральный директор службы
Фирмы «Консоль ЛТД»

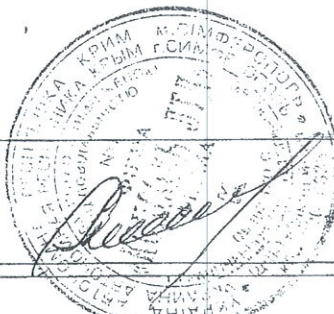


А.В. БОЯРЧУК
Договор зарегистрирован в МФЦ П "ЦГЗК" при Госкомземе Украины о чём в Государственном реестре земель сделана запись от "28" сентября 2007 г. за № 0407074

(подпись) 



Г.И. К.







УКРАИНА

Государственный комитет по земельным ресурсам
Ялтинское городское управление земельных ресурсов



№ 15951-2/40-25 от "24" 08 2007г.

Заключение

Рассмотрев договор аренды земельного участка площадью 0,2348 га, предоставленного ООО Фирме "Консоль ЛТД", на основании Решения 6-ой сессии 5-го созыва Ялтинского горсовета № 254 от 29 декабря 2006г. сроком на 10 (десять) лет, для размещения многоэтажного дома с магазином по адресу: Крым, г. Ялта, ул. Киевская, 22, Управление считает возможным произвести государственную регистрацию договора аренды.

Начальник ЯГУЗР



Г.М. Патик

КОПИЯ ВЕРНА
ООО ФИРМА
"КОНСОЛЬ ЛТД"

