УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ
СЛУЖБЫ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
Номер регистрационного округа 23
Произведена государственная регистрация
договора аренды
Дата 22.02.2008
Номер 23-23-01/142/2008-195
Г.Н. Бондиенко
(Ф.И.О.)

ДОГОВОР № 0000001859

аренды земельного участка

сельскохозяйственного назначения

«12» февраля 2008 года **г.Краснодар**

Департамент имущественных отношений Краснодарского края, в лице Сердюковой Елены Маиновны - первого заместителя руководителя департамента имущественных отношений, начальника управления земельных отношений, действующего на основании Положения о департаменте имущественных отношений Краснодарского края, утверждённого постановлением главы администрации Краснодарского края от 23 апреля 2007 года № 345 «О департаменте имущественных отношений Краснодарского края», постановления главы администрации Краснодарского края от 11 марта 2002 года № 253 (в редакции от 27 февраля 2004 года № 192) «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности» и приказа департамента имущественных отношений Краснодарского края от 25 мая 2005 года № 585,
именуемый в дальнейшем «Арендодатель»,
с одной стороны,

и общество с ограниченной ответственностью «Кубань Газ Сервис» (далее-ООО «Кубань Газ Сервис») в лице Фоменко Игоря Геннадьевича- директора, действующего на основании Устава,

именуемое в дальнейшем «Арендатор»,
с другой стороны, на основании
распоряжения главы администрации Краснодарского края от 07 февраля 2008 года № 60-р «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Кубань Газ Сервис» для строительства и эксплуатации многофункционального делового комплекса с набережной и берегоукреплением в городе Краснодаре»
заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель населённых пунктов
(категория земель)
(далее - Участок),
с кадастровым № 23:43:03 04 059:0280

Площадью 6510 кв.м., расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры):
кр.Краснодарский, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Суворова, 151/1
(наименование поселения, микрорайона и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)
в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка (далее-КПЗУ), прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью,

для строительства и эксплуатации многофункционального делового комплекса с набережной и берегоукреплением
(целевое назначение, разрешенное использование)

1.2 Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.
1.3 Указанный в п. 1.1 Договора Участок передан Арендатору с момента государственной регистрации договора аренды, без каких-либо иных документов по его передаче.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Расчет размера арендной платы за Участок изложен в Приложении к настоящему Договору.
2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться по требованию Арендодателя в связи с изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований.
2.3. Арендная плата, подлежащая к уплате, исчисляется от установленного Приложением к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы, за участок со дня передачи Участка, указанного в п. 1.3. Договора, за каждый день использования и вносится Арендатором с момента государственной регистрации Договора ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала. Первый платеж вносится в течение 30 календарных дней со дня государственной регистрации Договора.

2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, раздельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.5. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:
получатель: **УФК МФ по Краснодарскому краю (департамент имущественных отношений Краснодарского края);**
ИНН получателя 2308077553, КПП 230801001;
расчетный счет получателя: 40101810300000010013;
банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю г. Краснодар;
БИК банка получателя: 040349001.

В платежном документе указываются:
- Статус плательщика 08 (плательщик иных обязательных платежей в бюджет);
- КБК 82111105010040012120:
- Код ОКАТО 03401000000;
код основания платежа; код периода, за который осуществляется платеж; номер Договора; дата заключения Договора; тип платежа; назначение платежа.

2.6. 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.3.2.4 Договора.
3.1.3. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований, связанных с изменением арендной платы, письменно уведомить Арендатора о них, приложив новый расчет размера арендной платы.

3.2. ***Арендодатель имеет право:***

3.2.1. Получить возмещение убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.
3.2.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.
3.2.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.
3.2.4. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении в установленном порядке Договора при следующих существенных нарушениях его условий:

- использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1 Договора;
- нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.1, 4.3 Договора;
- невнесение арендной платы в течение одного квартала;
- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором 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 разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.
4.1.3. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 2.3 Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится на лицевой счет Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора.
4.1.4.Представить Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.
4.1.5. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 25 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

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

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

4.1.8. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.10.Возмесшть Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.11.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.

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

4.1.13.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 занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.14.Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.1.15. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.1.17. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

4.1.18. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также копии подтверждающих такие прекращение деятельности или передачу прав документов.

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

4.1.20. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора, либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.21. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.1.22. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.1.23. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. ***Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:***

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

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

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

4.1.8. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.Ю.Возместить Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.11. 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.

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

4.1.13. 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 занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.14. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.1.15. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.1.17. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

4.1.18. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также копии подтверждающих такие прекращение деятельности или передачу прав документов.

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

4.1.20. Направить не менее чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора, либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.21. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.1.22. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.1.23. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. ***Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:***

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

4.2.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.
4.2.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных п. 3.2.4 Договора.
4.2.4. Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
4.2.5. 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 в момент заключения Договора.
4.2.6. На заключение договора аренды на новый срок в преимущественном порядке при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях.
4.3. ***Арендатор не вправе:***
4.3.1. Передавать арендованный на срок менее чем пять лет Участок в субаренду в пределах срока договора аренды без письменного согласия Арендодателя.
4.3.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.
4.3.3. 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.
4.3.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

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 настоящим Договором.
5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.
5.3. Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности их устранения.
5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю, Арендатор у плачивает штраф в двукратном размере арендной платы за все время пользования участком после прекращения действия Договора.

6. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

6. 1. Споры, и разногласия сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации.
7.2. Договор действует в течение 49 лет, до 7 февраля 2057 года.

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

8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.
8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным в п. 4.2.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.
8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.

9.ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменения и дополнения условий Договора, оформляются сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.
9.2. В случае отказа или уклонения какой-либо стороны от подписания дополнительного соглашения, спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Арендатор обязан за свой счет выполнить мероприятия по охране окружающей природной среды и требования, указанные в заключениях всех инспектирующих и контролирующих служб и ведомств по вопросам строительства и эксплуатации многофункционального делового комплекса с набережной и берегоукреплением, предусмотренные законодательством.
10.2.Использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с требованиями действующего законодательства.
10.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.
10.4. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.
10.5. Договор субаренды Участка, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок.
10.6. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.
10.7. До начала строительных работ-получить разрешение на строительство в установленном порядке.
10.8. В случае изменения в установленном порядке целевого назначения объектов недвижимости (или их частей), на основании градостроительной документации, в течение 10 дней обратиться в департамент имущественных отношений Краснодарского края для внесения соответствующих изменений в договор аренды земельного участка.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:
1 экземпляр - Арендатору,
2 экземпляр - Арендодателю,
3 экземпляр - отделу Управления федеральной
регистрационной службы по Краснодарскому краю по

В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:
- кадастровый план земельного участка, предоставленного в аренду;
- распоряжения главы администрации Краснодарского края от 07 февраля 2008 года № 60-р «О предоставлении земельного участка в аренду ООО «Кубань Газ Сервис» для строительства и эксплуатации многофункционального делового комплекса с набережной и берегоукреплением в городе Краснодаре»;
-документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Арендодателя и Арендатора.