

Копия 4/1

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 248
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
находящегося в собственности Российской Федерации**

г. Кострома
(место заключения договора)

«19» сентября 2008 года

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области, именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя руководителя Медведевой Наталии Ивановны, действующей на основании распоряжения ГУ Росимущества по Костромской области от 12.09.2008г. №681 и Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области, с одной стороны, и ООО «Венеция», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора Полуниной Людмилы Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет на основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области от «19» сентября 2008 года № 477, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель: земли населенных пунктов

(категория земель)

с кадастровым номером 44:27:000000:57

местоположение: Костромская область, г. Кострома,

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)

(далее - Участок) для использования (назначение): для сельскохозяйственного производства

(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №2), общей площадью 510402,43 кв.м.

1.2. Передача земельного участка оформляется Актом приема-передачи земельного участка (Приложение №1), который составляется и подписывается сторонами по одному для каждого из сторон.

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2.2. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим между сторонами с момента фактического использования Участка с 28.08.2008 года.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата начисляется с начала срока действия договора, указанного в пункте 2.2.

3.2. Годовой размер арендной платы составляет **961, 12** руб. без НДС.

3.3. Арендатор независимо от результатов своей хозяйственной деятельности за предоставленный в пользование земельный участок выплачивает арендную плату ежемесячно, не позднее десятого числа, текущего месяца равными выплатами, в размере **80,09** руб. без НДС, согласно Приложению № 3 путем перечисления в федеральный бюджет:

Получатель: УФК по Костромской области (Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области);

счет № 40101810700000010006 в ГРКЦ ГУ Банка России по Костромской области;

БИК 043469001; КПП 440101001; ИНН 4401040583.

Код ОКАТО: 34401000000;

Назначение платежа: «Арендная плата за земли, находящиеся в федеральной собственности». Код 167 1 11 05021 01 0000 120.

При внесении арендной платы арендатор в платежном поручении указывает номер договора аренды и период, за который производится оплата.

Размер арендной платы определен Отчетом об определении рыночной стоимости и суммарного годового размера арендной платы за земельный участок, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3.1. Пени, уплачиваемые арендатором, выделяются в платежном поручении отдельной

строкой.

3.3.2. Платеж, внесенный без указания оплачиваемого периода, распределяется следующим образом:

- а) погашается на дату платежа сумма пеней за несвоевременное внесение арендной платы;
- б) в случае превышения платежа над начисленной суммой пеней погашается задолженность по арендной плате за первый период (и последующие за ним), в котором образовалась задолженность;
- в) после погашения пеней и всей суммы задолженности по арендной плате оставшаяся сумма считается авансовым внесением арендной платы за ближайший оплачиваемый период.

3.4. Датой оплаты считается дата зачисления средств на соответствующий расчетный счет.

3.5. Изменение размера арендной платы производится:

- а) по соглашению сторон;
- б) в одностороннем порядке Арендодателем (принимается Арендатором в безусловном порядке):

- ежегодно на основании инфляционных коэффициентов;
- по мере введения новых ставок арендной платы;
- в связи с переоценкой имущества;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- при оценке рыночной стоимости земельного участка, в соответствии с законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается со срока указанного в уведомлении.

3.6. Штрафные санкции, предусмотренные за нарушение условий настоящего Договора, поступают на счет указанный в п. 3.3. Договора. Их уплата не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

3.7. За фактическое использование Участка с 28.08.2008г. арендная плата перечисляется в первый срок платежа по Договору в порядке, установленном пунктом 3.3.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи земельного участка.

4.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.3. Письменно в течение десяти календарных дней уведомить Арендатора об изменении банковских реквизитов.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.3.3. С письменного согласия Арендодателя сдавать участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

4.3.4. Производить улучшения Участка с письменного согласия Арендодателя в период действия договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Принять Участок по акту приема-передачи земельного участка.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.5. Содержать территорию участка, расположенную в природном комплексе, с учетом режима особо охраняемых природных территорий и природоохранных требований в соответствии с законодательством.

4.4.6. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3(три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. Письменно в течение десяти календарных дней уведомить Арендодателя об изменении банковских реквизитов.

4.4.10. Обеспечить предоставление информации для внесения изменений в реестр федерального имущества.

4.4.11. Представить в ТУ Росимущества по Костромской области копию приказа о назначении лиц, ответственных за своевременное представление в ТУ Росимущества по Костромской области следующих документов в соответствии с Постановлением Правительства №447 от 16.07.2007г.:

- ежегодно, до 10 апреля текущего года, на бумажном и электронном носителях надлежащим образом заверенные: а) обновленные карты сведений об объекте учета – земельном участке по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным годом, б) копии заверенной соответствующим территориальным органом Федеральной налоговой службы годовой бухгалтерской отчетности; в) копии соответствующих инвентаризационных описей и актов инвентаризации по результатам обязательной инвентаризации, проводимой перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;

- при изменении сведений об объекте учета, включая сведения о лицах, обладающих правами на федеральное имущество, в 2-недельный срок со дня получения изменений – для внесения в реестр новых сведений об объекте учета – земельном участке, включающих новые сведения о соответствующих лицах: а) запись об изменениях сведений об объекте учета в соответствующей карте сведений об объекте учета, заверенную надлежащим образом; б) копии документов, подтверждающих новые сведения об объекте учета, заверенные надлежащим образом.

4.4.12. После подписания Договора и изменения к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Костромской области.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.6. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении вернуть Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату выполнения денежных обязательств за каждый календарный день просрочки от суммы образовавшейся задолженности. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном пунктом 3.3 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Изменение и расторжение договора может иметь место в связи с выходом новых законодательных актов, введением новых ставок арендной платы, по соглашению сторон, в иных случаях предусмотренных законодательством.

Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительным соглашением Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.5 Договора.

Соглашение об изменении договора аренды совершается в письменной форме и является неотъемлемой частью к настоящему договору.

Расторжение договора аренды оформляется распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области, изданного на основании письменного обращения Арендатора.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) в одностороннем порядке Арендодателем:

- при использовании Арендатором имущества не по его прямому назначению (в соответствии с пунктом 1.1 договора);

- в случае сдачи имущества в субаренду, либо предоставлении третьим лицам права владения и пользования арендуемым земельным участком без согласия Арендодателя;

- при ухудшении в результате действий Арендатора технического и санитарного состояния переданного земельного участка;

- в случае невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- в других случаях систематического нарушения Арендатором условий настоящего Договора.

При досрочном расторжении Договора внесенные авансом платежи за аренду земельного участка не возвращаются.

Предложения о внесении изменений в договор (кроме изменения величины арендной платы) направляются сторонами не позднее месячного срока.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются ими путем переговоров.

В случае не достижения взаимоприемлемого результата путем переговоров, споры разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия Договора

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока после передачи земельного участка Арендодателю по акту приема-передачи и всех расчетов в полном объеме между сторонами.

8.2. В случае необходимости к договору прилагается перечень объектов недвижимости расположенных на земельном участке.

8.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

8.4. За пределами исполнения обязательств по данному Договору Арендатор имеет полную хозяйственную самостоятельность.

8.5. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений арендуемого Участка не возмещается.

8.6. При переходе права собственности на недвижимое имущество, расположенное на арендуемом земельном участке, новый владелец недвижимого имущества признается арендатором земельного участка и уплачивает арендную плату за используемый участок с момента государственной регистрации права собственности на недвижимость. В 15-дневный срок новый Арендатор представляет в Управление копии документов, подтверждающих переход права на недвижимость, и заключает договор аренды земельного участка.

8.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Федеральной регистрационной службы по Костромской области.

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

1. Акт приема-передачи земельного участка.
2. Кадастровый паспорт Участка.
3. Выкопировка из Отчета об определении рыночной стоимости земельного участка и ставки годовой арендной платы

Арендодатель:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области

156961, г. Кострома, ул. Красноармейская, 8
ИНН 4401040583.

Арендатор:

ООО «Венеция»

Юридический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Советская, д. 26,

р/счет 40702810600020000907

к/счет 30101810300000000743

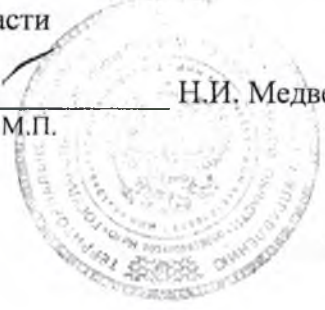
БИК 043469743 ИНН КПП 440101001 ИНН 4401069303

Арендодатель:

Заместитель руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области

[Handwritten signature]
М.П.

Н.И. Медведева



Арендатор:

Генеральный директор
ООО «Венеция»



Л.В. Полунина

Управление Федеральной регистрационной службы по Костромской области	
Номер регистрационного округа 43	
Произведена государственная регистрация	<i>документ</i>
Дата регистрации	<i>17.11.2009</i> года
Номер регистрации	<i>44-44-01/СЗС/2009-850</i>
Регистратор	<i>[Signature]</i> (Аносова С. И.)



67

Приложение №1
к договору аренды № 178
от «19» сентября 2008 года

АКТ приема-передачи земельного участка

Дата составления 28.08.2008 года

(является неотъемлемой частью договора аренды от «19» сентября 2008 года № 178)

1. Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области, в лице заместителя руководителя Медведевой Наталии Ивановны, **передает**, а ООО «Венеция», в лице генерального директора Полуниной Людмилы Владимировны, **принимает**

земельный участок, согласно кадастрового плана (Приложение №2),

Площадью: 510402,43 кв.м.,

Расположенный по адресу Костромская область, г. Кострома,

Кадастровый номер участка: 44:27:000000:57

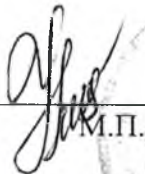
Категория земель: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

2. Стороны подтверждают, что сдаваемый земельный участок в аренду соответствует всем установленным требованиям.

Передал:

Заместитель руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области


М.П.

Н.И. Медведева



Принял:

Генеральный директор
ООО «Венеция»



Л.В. Полунина

Настоящая копия верна подлиннику.

Копия выдана Управлением Федеральной регистрационной службы по Костромской области 4 февраля 2010 года

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанная на договоре аренды № 278 от 29.09.2008 года, на дату выдачи настоящей копии не погашена.

Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов N 44:27:000000:57

В копии - страниц, 6 листов.

Начальник отдела приёма - выдачи документов государственный регистратор прав



Т.М. Шупепникова

МП



В настоящем документе
пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
печатью



лист (ов)

Т.М. Шулепни