

ДОГОВОР № 8713
аренды земельного участка

г. Югорск

10 ноября 2020 года

Департамент муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности первого заместителя главы города - директора Департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска **Абдуллаева Айдына Тофиковича**, действующего на основании распоряжения администрации города Югорска от 09.11.2020 № 228-л, с одной стороны и

общество с ограниченной ответственностью «Югорская строительно-промышленная компания - ЯВА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего **Боднар Ивана Георгиевича**, действующего на основании решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.02.2019 по делу № А75-5972/2018, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили в соответствии подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации настоящий договор аренды земельного участка (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок из категории земель населенных пунктов, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером **86:22:0001002:262**, площадью **12 192** (двенадцать тысяч сто девяносто два) кв. метра, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Югорск, улица **Гастелло, 18**, с разрешенным использованием: для размещения **производственной базы** (далее «Участок»), в границах, указанных в межевом плане земельного участка и в сведениях из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

На момент заключения Договора имеются ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Участка):

вид: запрещение регистрации,

- дата государственной регистрации: 09.01.2019,
- номер государственной регистрации: 86:22:0001002:262-86/041/2019-1,
- срок, на который установлено ограничение и обременение: с 07.12.2018 на неопределенный срок,
- лицо, в пользу которого установлено ограничение и обременение: не определено,
- основание государственной регистрации: временная администрация по управлению кредитной организацией ООО Коммерческий банк «Агросоюз», № 516-ВА, выдан 07.12.2018, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (сведения из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2020 № КУВИ-002/2020-37082507).

1.2. На Участке расположены объекты капитального строительства (далее «Объекты»):

- проходная, назначение: нежилое, площадью 46,6 кв. метров, кадастровый номер 86:22:0000000:695, принадлежащий на праве собственности ООО «ЮСПК-ЯВА», запись регистрации № 86-86-08/005/2012-095 от 14.03.2012;
- ремонтный бокс, назначение: нежилое, площадью 843,3 кв. метров, кадастровый номер 86:22:0000000:712, принадлежащий на праве собственности ООО «ЮСПК-ЯВА», запись регистрации № 86-86-08/005/2012-094 от 14.03.2012;
- сварочный и ремонтный цех, назначение: нежилое, площадью 142,8 кв. метров, кадастровый номер 86:22:0000000:843, принадлежащий на праве собственности ООО «ЮСПК-ЯВА», запись регистрации № 86-86-08/005/2012-086 от 14.03.2012;
- ремонтно-механическая мастерская, назначение: нежилое, площадью 1086,9 кв. метров, кадастровый номер 86:22:0000000:736, принадлежащий на праве собственности ООО «ЮСПК-ЯВА», запись регистрации № 86-86-08/006/2011-122 от 05.03.2012;
- токарный цех, назначение: нежилое, площадью 649,1 кв. метров, кадастровый номер 86:22:0000000:820, принадлежащий на праве собственности ООО «ЮСПК-ЯВА», запись регистрации № 86-86-08/005/2012-089 от 14.03.2020;

- цех откатки двигателей, назначение: нежилое, площадью 133,7 кв. метров, кадастровый номер 86:22:0000000:770, принадлежащий на праве собственности ООО «ЮСПК-ЯВА», запись регистрации № 86-86-08/005/2012-088 от 14.03.2020;

- такелажный цех, назначение: нежилое, площадью 624,7 кв. метров, кадастровый номер 86:22:0000000:755, принадлежащий на праве собственности ООО «ЮСПК-ЯВА», запись регистрации № 86-86-08/005/2012-091 от 14.03.2020.

На момент заключения Договора имеются ограничения прав и обременения объектов недвижимости (Объектов):

вид: ипотека в силу закона,

- дата государственной регистрации: 09.11.2018,

- номер государственной регистрации: 86:22:0000000:695-86/058/2018-3, 86:22:0000000:712-86/058/2018-3, 86:22:0000000:843-86/058/2018-3, 86:22:0000000:736-86/058/2018-3, 86:22:0000000:820-86/058/2018-3, 86:22:0000000:770-86/058/2018-3, 86:22:0000000:755-86/058/2018-5 (соответственно),

- срок, на который установлено ограничение и обременение: с 20.03.2017 по 01.08.2019,

- лицо, в пользу которого установлено ограничение и обременение: ООО «Восход», ИНН 5029234177, ОГРН 1185053027741, Московская область, г.Мытищи, Фуражный проезд, дом 4, стр. 8, пом. 3, офис 7А,

- основание государственной регистрации: договор залога недвижимого имущества от 15.03.2017 № Ю-КЛВ-000-31/16-ДИ-3, договор уступки прав требования от 31.10.2018 № 31/10-1/9, договор уступки прав требований от 31.10.2018 № 55/10-2;

вид: запрещение регистрации,

- дата государственной регистрации: 09.01.2019,

- номер государственной регистрации: 86:22:0000000:695-86/041/2019-4, 86:22:0000000:712-86/041/2019-4, 86:22:0000000:843-86/041/2019-4, 86:22:0000000:736-86/041/2019-4, 86:22:0000000:820-86/041/2019-4, 86:22:0000000:770-86/041/2019-4, 86:22:0000000:755-86/041/2019-6 (соответственно),

- срок, на который установлено ограничение и обременение: с 07.12.2018 на неопределенный срок,

- лицо, в пользу которого установлено ограничение и обременение: не определено,

- основание государственной регистрации: временная администрация по управлению кредитной организацией ООО Коммерческий банк «Агросоюз», № 516-ВА, выдан 07.12.2018, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр),

сведения из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2020 № КУВИ-002/2020-37118064, от 09.11.2020 № КУВИ-002/2020-37119927, от 09.11.2020 № КУВИ-002/2020-37137377, от 09.11.2020 № КУВИ-002/2020-37119039, от 09.11.2020 № КУВИ-002/2020-37104145, от 09.11.2020 № КУВИ-002/2020-37122208, от 09.11.2020 № КУВИ-002/2020-37115598 (соответственно).

2. Срок аренды земельного участка.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **01.02.2020 по 31.12.2020**.

2.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет **150 400** (сто пятьдесят тысяч четыреста) руб. **50** коп. в год без НДС.

Размер арендной платы за Участок определен в Приложении к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.2. Арендная плата за Участок исчисляется с 01.02.2020 и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, от указанной в п.3.1 Договора суммы, до 10-го числа месяца (включительно), следующего за истекшим кварталом, за исключением четвертого квартала, путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя, при этом:

3.2.1. Квартал считается равным трем календарным месяцам, отсчет кварталов ведется с начала календарного года.

3.2.2. Арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится Арендатором до 10-го числа последнего месяца этого календарного года.

3.2.3. Арендная плата за квартал, в котором прекращается Договор, вносится не позднее дня прекращения Договора.

3.3. Платежные реквизиты для внесения арендной платы:

Получатель: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (ДМСИГ 04873030160),

ИНН 8622011490, КПП 862201001, счет получателя: **4010181056577051001**,
Банк получателя: РКЦ Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, БИК 047162000,
КБК **070 1 11 05012 04 0000 120**, ОКТМО по г. Югорску: 71887000.

3.4. В платежном документе в поле «Назначение платежа» указывается: наименование платежа, дата и номер договора, наименование плательщика.

3.5. Датой исполнения обязательства по внесению арендной платы считается день фактического поступления денежных средств на лицевой счет Арендодателя в полном объеме.

3.6. Размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя в следующих случаях:

- в связи с изменением Порядка определения размера арендной платы;
- в связи с изменением категории земель;
- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка;
- в связи с изменением размера любой из составляющих формулы, по которой определяется размер годовой арендной платы;
- в связи с применением уровня инфляции на очередной финансовый год.

В случае изменения размера арендной платы в связи с изменением Порядка определения размера арендной платы, Арендодатель в течение одного месяца уведомляет об этом посредством публикации соответствующего объявления в газете «Югорский вестник».

3.7. Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору письмом и является обязательным для Арендатора.

Арендная плата в новом размере уплачивается Арендатором с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения на основании уведомления от Арендодателя.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью их осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

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

4.1.3. 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 чем за два квартала подряд, независимо от ее последующего внесения и нарушения других условий настоящего Договора.

4.1.4. Изъять Участок для муниципальных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Одностороннего отказа от исполнения договора в случае неиспользования земельного участка в целях, указанных в пункте 1.1. Договора либо использования его не по назначению, а также в случаях, указанных в пунктах 6.3.1 - 6.3.4 Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

4.2.3. Письменно, в течение одного месяца уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3 настоящего Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя производить улучшение Участка.

4.3.3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, 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.

4.3.4. Вносить платежи за аренду Участка досрочно.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.4.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, в случае если таковые установлены на Участке в соответствии с законодательством.

4.4.4. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его уполномоченным представителям) беспрепятственный доступ на Участок по их требованию и предоставить им информацию в отношении Участка.

4.4.6. Не препятствовать соответствующим службам осуществлять геодезические, землеустроительные работы и другие исследования и изыскания, при согласовании с Арендодателем.

4.4.7. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке и не препятствовать городским службам в их ремонте и обслуживанию.

4.4.8. Своевременно и полностью вносить арендную плату в порядке и сроки установленные Договором и последующими изменениями и дополнениями (уведомлениями) к нему.

4.4.9. Без уведомления Арендодателя не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада либо паевого взноса, передавать участок в субаренду в пределах срока договора.

4.4.10. Направить Арендодателю в течение десяти календарных дней письменное уведомление в случае изменения своего наименования, расчетного счета или почтового адреса. При невыполнении данного условия все уведомления и другие документы, направленные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются врученными Арендатору.

4.4.11. В случае отчуждения зданий, строений, сооружений, расположенных на Участке, или доли в праве на них, третьим лицам, представить Арендодателю сведения о государственной регистрации перехода права собственности.

4.4.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.13. В целях охраны земель Арендатор обязан проводить мероприятия по:

4.4.13.1. Сохранению почв и их плодородия;

4.4.13.2. Ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

4.4.13.3. Рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот.

4.4.14. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшению плодородия почв.

4.4.15. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.

4.4.16. Возмещать Арендодателю убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества земель, санитарного состояния территории и экологической обстановки, возникших в результате его хозяйственной деятельности.

4.4.17. Не позднее чем в течение тридцати дней со дня получения проекта Договора или проекта Дополнительного соглашения вернуть Арендодателю подписанный Договор или Дополнительное соглашение.

5. Ответственность сторон.

5.1 За нарушение сроков исполнения обязательств по внесению арендной платы по настоящему Договору начисляются пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, начиная со дня просрочки исполнения обязательства до дня полной оплаты арендной платы.

Пени перечисляются Арендатором на платежные реквизиты, указанные п.3.3 настоящего Договора.

5.2. Уплата пени не освобождает Арендатора от устранения допущенных нарушений по настоящему Договору.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств

непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить.

5.4. В остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим на территории Российской Федерации законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору, за исключением предусмотренных пунктом 3.6, 4.2.3 Договора, производятся по соглашению Сторон путем заключения Дополнительного соглашения.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

6.3. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

6.3.1. Не использует Участок в соответствии с целью, указанной п.1.1 Договора, в течение трех лет, за исключением времени, в течение которого Участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих такое использование.

6.3.2. При ненадлежащем использовании Участка способами, приводящими к его порче.

6.3.3. Не вносит арендную плату по истечении установленного Договором срока платежа более двух раз подряд.

6.3.4. В случае невыполнения Арендатором условия пункта 4.4.5 Договора.

6.4. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения обязательств по договору в случаях, указанных в пункте 4.1.5 договора, договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

6.5. Договор подлежит расторжению по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством Российской Федерации.

6.6. При прекращении (расторжении) Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

7. Заключительные положения.

7.1. Споры, связанные с исполнением, изменением, расторжением настоящего Договора разрешаются в судебном порядке.

7.2. Эксплуатация Участка без заключения Договора, согласно действующему законодательству считается самовольным занятием. За самовольное занятие Участка виновные лица привлекаются к административной ответственности в установленном законом порядке.

7.3. Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.4. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, существовавшим до заключения Договора, в течение периода фактического использования Арендатором Участка с **01.02.2020**.

7.5. Во всем ином, не урегулированном в настоящем Договоре, стороны будут руководствоваться положениями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.7. В соответствии со статьей 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор признается заключенным в момент получения Арендодателем, направившим оферту, ее акцепта от Арендатора.

8. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон.

Арендодатель: Департамент муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска, адрес: 628260, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Югорск, улица 40 лет Победы, 11, телефон (34675) 5-00-10, факс 500-10, e-mail: dmsig@ugorsk.ru, ИНН 8622011490, КПП 862201001, ОКПО 78217373.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Югорская строительно-промышленная компания - ЯВА», адрес: 628260, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Югорск, улица Железнодорожная, дом 53А; ИНН 8622026231, КПП 862201001, ОГРН 1148622000944; расчетный счет 40702810567230001938 в Западно-Сибирском Банке ПАО

9. Подписи Сторон.

Арендодатель:



А.Т. Абдуллаев

М.П.

Арендатор:



И.Г. Боднар

М.П.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ за использование Участка

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, и земельные участки земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее Порядок) установлен Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 02.12.2011 № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов».

Кадастровая стоимость земельного участка (КС) утверждена Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 07.08.2015 № 249-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» и составляет **10 668 121** (десять миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч сто двадцать один) руб. **92** коп.

Ставка арендной платы определяется в соответствии с разделом IV (пункт 29, таблица 7) Порядка по виду или подвиду разрешенного использования земельных участков.

Коэффициент переходного периода установлен постановлением администрации города Югорска от 29.12.2015 № 3894 «Об установлении коэффициентов переходного периода (Кп) в отношении каждого вида или подвида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории муниципального образования городской округ город Югорск, государственная собственность на которые не разграничена».

Коэффициент строительства применяется в случае передачи земельного участка в аренду для строительства.

Коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства равен 0,5 и применяется при передаче в аренду земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства, в случае соблюдения определенных Порядком условий.

Коэффициент приоритета равен 0,8 и применяется при передаче в аренду земельных участков в случае соблюдения определенных Порядком условий.

Коэффициент сезонности работ равен 0,5 и применяется в случае передачи в аренду определенных Порядком земельных участков на срок от одного года и более.

Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в Федеральном законе о Федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду.

При заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов для целей применения уровня инфляции, предусмотренного настоящим пунктом, период пользования земельным участком определяется с учетом всех ранее установленных периодов его пользования.

Уровень инфляции является показателем процентного изменения уровня цен за определенный период времени. Индексации подлежит арендная плата в размере, установленном на начало такого периода. Следовательно, в 2020 году индексации подлежит размер арендной платы, установленный по состоянию на 31.12.2019.

Уровень инфляции на 2020 год установлен в федеральном законе от 02.12.2019 № 380-ФЗ "О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов" в размере не превышающем 3,0 процента.

В случае перерасчета размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в настоящем пункте, в текущем финансовом году не проводится.

Определение размера арендной платы за Участок с 01.02.2019 производится по формуле:

$$A_{2020} = A_{2019} + P_{ур. инф.}$$

где A_{2020} – размер годовой арендной платы за земельный участок с 01.01.2020, руб.,

A_{2019} – размер годовой арендной платы за 2019 год по состоянию на 31.12.2019, руб.,

$P_{ур. инф.}$ – размер уровня инфляции на 2020 год в размере 3,0%, руб.,

при этом:

$$A_{2019} = 146\,019,90 \text{ руб.},$$

$$P_{ур. инф.} = (A_{2019} \times 3,0\%) = (146\,019,90 \times 3/100) = 4\,380,60 \text{ руб.}$$

$$A_{2020} = 146\,019,90 + 4\,380,60 = 150\,400,50 \text{ руб.}$$

Размер арендной платы за Участок составляет **150 400** (сто пятьдесят тысяч четыреста) руб. **50 коп. в год без НДС.**

Арендодатель:



А.Т. Абдуллаев

Арендатор:



И.Г. Боднар