



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЕВПАТОРИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ № 79-Н**

«21» 08 2020 г.

г. Евпатория

Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (далее - ДИЗО), ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, ул. Революции, д. 61/4/8, в лице начальника Локайца Евгения Николаевича, действующего на основании Положения о департаменте имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым в новой редакции, утвержденного решением Евпаторийского городского совета от 17.02.2017г. № 1-53/10, и именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**» с одной стороны,

общество с ограниченной ответственностью «КАЕЦ», ОГРН 1179102004531, ИНН 9108116222, КПП 910201001, адрес юридического лица: почтовый индекс 295022, Российская Федерация, Республика Крым, город Симферополь, улица Рождественская, дом 40, в лице директора Куртбединова Сабита Джевдетовича, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

руководствуясь ст.ст. 22, ст. 39.6, 39.8, 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Конституцией Республики Крым, Законом Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Законом Республики Крым от 15.01.2015г. № 66-ЗРК «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», Законом Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», постановлением администрации города Евпатории Республики Крым от 21.11.2019 №2404-п «Об утверждении положения о порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи, размера рыночной стоимости земельных участков, предоставления рассрочки платежа при выкупе и реструктуризации задолженности по арендной плате за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым» (далее - Постановление), Соглашением от 24.07.2020 года № 296 о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым, заключенного между Советом министров Республики Крым в лице заместителя Председателя Совета министров Республики Крым – министр финансов Республики Крым Кивико Ирины Валерьевны, действующего на основании распоряжения Совета министров Республики Крым от 28 августа 2015 года № 800-р «О вопросах подписания соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым», с одной стороны, администрацией города Евпатории Республики Крым в лице главы администрации города Евпатории Тихончука Романа Георгиевича, действующего на основании Устава муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, и обществом с ограниченной ответственностью «КАЕЦ» в лице директора Куртбединова Сабита Джевдетовича, действующего на основании Устава, Уставом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет без торгов, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок (далее - Участок), общей площадью **20 600 кв.м. (двадцать тысяч шестьсот квадратных метров)** из земель, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, **категория земель – земли населенных пунктов,**

вид разрешенного использования земельного участка – объекты торговли (торгово-развлекательные центры (комплексы)), код 4.2, гостиничное обслуживание, код 4.7, кадастровый №90:18:010120:2596, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, проспект им. В.И. Ленина, уч. 62, для реализации инвестиционного проекта «Строительство многофункционального комплекса апартаментов «Центральный» в г. Евпатория по проспекту Победы-Ленина» на земельном участке площадью 20 600 кв.м., расположенном по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, пр. Победы/пр. Ленина (кадастровый номер 90:18:010120:2596).

1.2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.08.2020 №99/2020/342640122, копия которой является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 1).

1.3. Изменение разрешенного вида использования земельного участка допускается в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации и законодательства субъекта Российской Федерации.

1.4. Участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, передается Арендатору по акту приема-передачи (Приложение 4), который подписывается Арендодателем и Арендатором в течение 10 дней со дня поступления первого платежа арендной платы.

1.5. На арендованный земельный участок установлены (не установлены) ограничения и прочие права третьих лиц.

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

2. Арендная плата

2.1. Арендатор вносит ежегодную арендную плату за право пользования Участком в размере: **6 262 812 (шесть миллионов двести шестьдесят две тысячи восемьсот двенадцать) руб. 00 коп. Арендатор не имеет права на рассрочку (отсрочку) платежей за пользование земельным участком.**

2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания и может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в связи с инфляцией и индексацией цен, внесением изменений и дополнений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым, муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, но не чаще одного раза в год.

2.3. Размер арендной платы изменяется с момента вступления в законную силу нормативных актов Российской Федерации, Республики Крым, решений органов местного самоуправления, регулирующих порядок начисления и размера арендной платы без дополнительных соглашений с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и дополнения в договор аренды. Исчисление и оплата арендных платежей осуществляется на основании Договора аренды, уведомления Арендодателя, начиная с момента вступления в силу нормативного акта, на основании которого изменяется порядок и (или) размер арендной платы. Перерасчет арендной платы Арендаторы производят самостоятельно, после вступления в силу указанных правовых актов.

2.4. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами договора аренды земельного участка и перечисляется Арендаторами ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Первый платеж перечисляется в течение двух банковских

дней с даты подписания договора аренды в размере и порядке, установленном договором аренды земельного участка.

Первый платеж перечисляется в течение двух банковских дней с даты подписания арендаторами договора аренды земельного участка (срок подписания, установленный законодательством - 30 дней с момента получения договора аренды земельного участка) в размере и порядке, установленном договором аренды земельного участка.

2.5. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок Арендаторам начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации на сумму долга по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

2.6. Уплата неустойки в связи с нарушением срока внесения арендной платы не освобождает Арендаторов от обязанности погасить задолженность по арендной плате.

2.7. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами, отдельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.8. Арендная плата и пеня вносятся Арендаторами путем перечисления по следующим реквизитам:

Получатель:	УФК по Республике Крым (Департамент имущественных и земельных отношений)
ИНН получателя	9110087191
КПП получателя	911001001
р/с получателя	40101810335100010001
банк	Отделение Республики Крым г. Симферополь
БИК	043510001
в платежном поручении указываются	
КБК	90511105024040000120 – аренда земельных участков
ОКТМО	35712000
Наименование платежа	Арендная плата по договору от _____ № _____ за _____

2.9. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендаторов в письменном виде. В случае если после соответствующего уведомления Арендатор 1, Арендатор 2 перечислил арендную плату на ненадлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную подпунктом 2.5 настоящего Договора.

2.10. Копия платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы, представляется Арендаторами по требованию Арендодателя.

2.11. Не позднее 20 января года, следующего за отчетным, Арендаторы производят с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.

2.12. Неиспользование Участка Арендаторами не освобождает их от обязанности по внесению арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендаторам Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный настоящим Договором.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не противоречит законодательству и условиям настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать об изменениях размера арендной платы в порядке, указанном в подпункте 2.2. настоящего Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Достапа на арендуемый земельный участок с целью осуществления контроля за использованием земельного участка и за выполнением Арендаторами принятых на себя обязательств по настоящему договору.

3.2.2. На возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендаторов, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4. Права и обязанности Арендаторов

4.1. Арендаторы обязаны:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. Использовать Участок исключительно в соответствии с видом разрешенного использования. Капитальное строительство на арендованном земельном участке производить в соответствии с проектной документацией, разработанной и утвержденной в установленном порядке и оформления разрешения на строительство. Застройку производить в сроки, определенные проектной документацией.

4.1.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию). В случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности, возместить Арендодателю убытки.

4.1.5. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке.

4.1.6. 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 занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.7. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков.

4.1.8. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.10. Передать муниципальному образованию городской округ Евпатория Республики Крым 10% от возведенных полезных площадей, но не более 7,5% от объема инвестиций, предусмотренного Соглашением от 24.07.2020 года № 296 о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым.

4.1.11. Не передавать полученный для реализации инвестиционного проекта земельный участок в безвозмездное пользование, в залог.

4.1.12. Не передавать третьим лицам права и обязанности арендатора по заключенному договору аренды земельного участка, а также не передавать арендные права в залог.

4.1.13. Не использовать земельный участок в целях, не связанных с реализацией инвестиционного проекта.

4.1.14. В соответствии с п. 11 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в результате проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ археологических предметов, в том числе в культурном слое в земле, содержащем следы существования человека, время возникновения которых превышает 100 лет, организовать их обязательную передачу физическим и (или) юридическим лицам, осуществляющими указанные работы, государству.

4.1.15. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, в соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

4.1.16. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (фактического адреса, юридического адреса, места жительства, смене фамилии, имени, отчества, банковских реквизитов и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением.

4.1.17. В течение месяца с даты подписания договора аренды Участка подать договор в органы государственной регистрации и уведомить ДИЗО в течение 10 (десяти) дней с даты подачи.

4.1.18. Арендатор несет ответственность за непроведение мероприятий по борьбе с карантинными объектами, в частности, по выявлению карантинных объектов и борьбе с ними, локализации, ликвидации их очагов, а также ответственность за их проведение.

4.1.19. Арендаторы несут другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендаторы имеют право:

4.2.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае нарушения вида разрешенного использования земельного участка Арендаторы несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

5.3. В случае выявленного использования земельного участка в нарушении вида разрешенного использования Арендаторы обязаны в месячный срок устранить указанные нарушения и уплатить Арендодателю штраф в размере трехкратной годовой арендной платы.

Если Арендаторы в течение одного месяца не устранили указанные нарушения и не уплатили штраф, то договор аренды прекращается в одностороннем порядке, определенном настоящим Договором по инициативе Арендодателя.

5.4. Арендодатель не несет ответственности за последствия, возникшие в результате недостатков переданного в аренду земельного участка, если о таких недостатках земельного участка не указано в представленном Арендатором кадастровом паспорте земельного участка или о таких недостатках указано в договоре аренды.

5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Условия возврата земельного участка

6.1. После прекращения действия договора Арендаторы в месячный срок возвращают Арендодателю земельный участок в состоянии, не хуже 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.

6.2. Осуществленные Арендаторами без согласия Арендодателя затраты на улучшение арендованного земельного участка, которые невозможно отделить без причинения вреда этому участку, не подлежат возмещению.

7. Срок действия Договора, изменение, расторжение, прекращение

7.1. Настоящий Договор аренды земельного участка заключен на срок – 10 (десять) лет.

Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, вступает в силу с даты заключения для сторон, его заключивших.

7.2. Изменение условий договора осуществляется в письменной форме с взаимного согласия сторон. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон. В случае отказа или уклонения какой-либо стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном пунктом 5.6. настоящего Договора. В случае утверждения формы примерного (типового) договора аренды земельного участка нормативным актом Республики Крым, муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, настоящий Договор приводится в соответствие с примерным (типовым) договором путем заключения дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка.

7.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, согласно ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, без заключения дополнительного соглашения к данному Договору, в случаях, когда арендатор:

- использует земельный участок в нарушение вида разрешенного использования;
- использует земельный участок с нарушением экологических требований;
- систематически не уплачивает арендную плату (в течение трех месяцев).

7.4. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя в иных случаях, установленных законодательством.

7.5. При досрочном расторжении Договора арендная плата Арендатору не возвращается.

8. Заключительные положения

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

8.2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации Договор аренды данного земельного участка подлежит государственной регистрации.

8.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и предназначены для Арендодателя, Арендатора, государственного органа регистрации прав и кадастра.

Неотъемлемыми частями договора являются:

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1);
- расчет размера годовой арендной платы (Приложение 2);
- документ, подтверждающий внесение первого платежа по арендной плате (Приложение 3);
- акт приема-передачи земельного участка (Приложение 4).

Юридические адреса сторон:

«Арендодатель»:

Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым
ОГРН 1149102178180
ИНН 9110087191,
КПП 911001001,
ул. Революции, д. 61/4/8,
г. Евпатория, Республика Крым,
Российская Федерация

«Арендатор»:

Общество с ограниченной ответственностью «КАЕЦ»,

ОГРН 1179102004531,
ИНН 9108116222,
КПП 910201001,
ул. Рождественская, д.40,
г. Симферополь, Республика Крым,
Российская Федерация

Подписи сторон:

«Арендодатель»:

Е.Н. Локаец
«21» 08 2020г.
М.П.

«Арендатор»:

«КАЕЦ» 10 2020г.
М.П.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРУ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
НОМЕР РЕГИСТРАЦИОННОГО ОКРУГА 90
ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ
ДАТА РЕГИСТРАЦИИ 08.12.2020
НОМЕР РЕГИСТРАЦИИ 90:18.01010.2596-91/016/2020-3
РЕГИСТРАТОР

Фарфель Д.Д.