

КОПИЯ

## Договор аренды земельного участка

Украина, город Севастополь, «28» ОКТЯБРЯ 2009 года

Севастопольский городской Совет, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Ленина, 3, в лице председателя городского Совета Саратова Валерия Владимировича, действующего на основании решения Севастопольского городского Совета № 5 от 15.04.2006 года, Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», Положения о порядке передачи в аренду земельных участков, утвержденного решением Севастопольского городского Совета № 1343 от 14.10.2003 г. (в редакции от 10.06.2009 г.), с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «Магазин № 60», именуемое в дальнейшем «Арендатор», зарегистрированное по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Коломийца, 11-А, действующее на основании свидетельства о государственной регистрации юридического лица серии А00 № 686048, регистрационный № 10771200000001866 от 02.04.1996 г., выданного Ленинской районной государственной администрацией в г. Севастополе, в лице председателя правления Дмитриченко Сергея Николаевича, проживающего по адресу: г. Севастополь, ул. Героев Бреста, д.47, кв. 34, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель в соответствии с решением Севастопольского городского Совета от 08.09.2009 г. № 7943 предоставляет, а Арендатор принимает в срочное платное пользование земельный участок для реконструкции здания стеклопункта в многоквартирный жилой дом с торгово-офисными помещениями и его обслуживания, с отнесением этих земель к категории земель жилой и общественной застройки, который находится по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Коломийца, 11-Б.

### 2. Объект аренды

2.1. В аренду передается земельный участок общей площадью 0,1600га.

2.2. В соответствии с кадастровым планом на земельном участке расположено капитальное одноэтажное строение площадью 0,0069 га, под зелеными насаждениями площадь 0,0056 га, другими землями площадь 0,1475 га.

2.3. Нормативная денежная оценка земельного участка составляет: 1187760 (один миллион сто восемьдесят семь тысяч семьсот шестьдесят гривен), что подтверждается выпиской из технической документации по

нормативной денежной оценке земельного участка № 863/1, выданной главным управлением Госкомзема в г. Севастополе 22.09.2009 г.;

- на период строительства 237552 грн. (двести тридцать семь тысяч пятьсот пятьдесят две гривены), что подтверждается выпиской из технической документации по нормативной денежной оценке земельного участка № 864/1, выданной главным управлением Госкомзема в г. Севастополе 22.09.2009 г.

2.4. Земельный участок, который передаётся в аренду, не имеет каких-либо недостатков, которые могут препятствовать его эффективному использованию.

### 3. Срок действия договора

3.1. Договор заключен сроком до 01.12.2022 года.

3.2. По истечении срока договора Арендатор, выполнявший должным образом обязанности в соответствии с условиями настоящего договора, имеет, при прочих равных условиях, преимущественное право на возобновление договора.

В этом случае Арендатор должен не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора, уведомить письменно об этом Арендодателя и решить в установленном Законом порядке вопрос о продлении аренды земельного участка.

### 4. Арендная плата

4.1. Годовая арендная плата за пользование земельным участком устанавливается в соответствии с Методикой определения размеров арендной платы при заключении договоров аренды земли, утвержденной решением городского Совета № 1348 от 14.10.2003 г., в редакции от 13.02.2008 г. (далее – Методика), в размере: 5 % (пять процентов) от нормативной денежной оценки земельного участка.

4.2. Величина годовой арендной платы за пользование земельным участком согласно расчету составляет:

$$1187760 \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad 59\,388,00 \text{ грн.}$$

- на период строительства:

$$237552 \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad 11\,877,60 \text{ грн.}$$

При этом денежная оценка земельного участка для периода строительства принимается во внимание не дольше срока строительства, определенного проектной документацией, утвержденной в установленном порядке, с момента выдачи разрешения на производство строительных работ.

4.3. Приведенный расчет величины годовой арендной платы ежегодно корректируется в соответствии с п. 4.5. настоящего договора.

4.4. Арендная плата за землю оплачивается Арендатором ежемесячно в течение 30 календарных дней, следующих за последним календарным днем отчетного периода (налоговой) месяца, в национальной валюте Украины на бюджетный счет города Севастополя.

4.5. Начисление размера арендной платы за землю осуществляется с учетом индексов инфляции.

Величина годовой арендной платы подлежит ежегодному перерасчету в срок до 1 февраля текущего года в зависимости от ежегодно индексируемой денежной оценки земельного участка.

Ежегодный расчет арендной платы производится Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

В случае внесения изменений в Методику, ежегодный расчет размеров арендной платы осуществляется согласно вновь утвержденной Методике.

4.6. В срок до 15 февраля текущего года ежегодный расчет арендной платы, согласованный с Арендодателем, представляется Арендатором государственной налоговой инспекции по месту расположения земельного участка.

4.7. В случае нарушения сроков освоения (застройки) арендованного земельного участка, предусмотренных проектной документацией, утвержденной в установленном порядке, размер годовой арендной платы подлежит корректировке путем увеличения арендной ставки на поправочный коэффициент 2,5, определенный в соответствии с Методикой и применяющийся до момента ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, предусмотренного настоящим договором, но не более 12 % от нормативной денежной оценки.

4.8. Размер арендной платы пересматривается в случае:

- изменения условий хозяйствования, предусмотренных договором;
- изменения размеров земельного налога, повышения нормативной денежной оценки земельного участка, в том числе вследствие инфляции и индексации;
- ухудшения состояния арендованного земельного участка не по вине Арендатора, что подтверждено актом, составленным с участием Арендодателя;
- в иных случаях, предусмотренных законом.
- периодичность пересмотра: в текущем году изменений, указанных в пункте 4.8.

4.9. За несвоевременное внесение арендной платы взимается пеня в размере ставки пени за несвоевременную уплату земельного налога в соответствии с законодательством Украины.

## 5. Условия использования земельного участка

5.1. Земельный участок передаётся в аренду для использования на землях жилой и общественной застройки.

5.2. Целевое назначение земельного участка – для реконструкции здания стеклопункта в многоквартирный жилой дом с торгово-офисными помещениями и его обслуживания.

5.3. Земельный участок должен использоваться таким образом, чтобы это не приносило вреда иным землепользователям, состоянию окружающей среды.

Арендатор обязан соблюдать режим использования земель, не ухудшать состояние переданного в аренду земельного участка.

5.4. Арендованный земельный участок или его часть может по согласию Арендодателя передаваться Арендатором в субаренду без изменения целевого назначения в соответствии с Законом Украины «Об аренде земли».

## 6. Условия и сроки передачи земельного участка в аренду

6.1. Передача земельного участка в аренду осуществляется с разработкой проекта отвода.

Основанием разработки проекта землеустройства по отводу земельного участка является решение городского Совета от 20.05.2009 г. № 6995.

Организация разработки проекта землеустройства по отводу земельного участка и затраты, связанные с этим, возлагаются на Арендатора.

6.2. Передача земельного участка Арендатору осуществляется после подписания настоящего договора по акту приема-передачи.

## 7. Условия возвращения земельного участка

7.1. После прекращения действия договора Арендатор в месячный срок возвращает 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 разрешается в судебном порядке.

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

7.3. Арендатор имеет право на возмещение убытков, причиненных вследствие невыполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7.4. Размер фактических затрат Арендатора определяется на основании документально подтвержденных данных.

#### 8. Ограничения (отягощения) относительно использования земельного участка

8.1. В соответствии с кадастровым планом на арендованный земельный участок установлены ограничения в охранной зоне водопровода и кабеля связи на площади 0,0195 га, в охранной зоне электрокабеля 0,4 кВ на площади 0,0101 га.

8.2. Передача в аренду земельного участка не является основанием для прекращения или изменения ограничений и иных прав третьих лиц.

#### 9. Права и обязанности сторон

##### 9.1.1. Права Арендодателя:

Арендодатель имеет право требовать от Арендатора:

- а) использования земельного участка по целевому назначению согласно настоящему договору;
- б) соблюдения экологической безопасности землепользования, государственных стандартов, норм и правил, проектных решений, местных правил застройки;
- в) своевременного внесения арендной платы;
- г) свободного доступа представителям Арендодателя к земельному участку для осуществления контроля за выполнением условий настоящего договора;
- д) приостановления работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий настоящего договора;
- е) устранения допущенных нарушений условий настоящего договора.

##### 9.1.2. Обязанности Арендодателя:

- а) передать в пользование земельный участок в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и соответствующем Акту приёма-передачи земельного участка;
- б) не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться земельным участком по его целевому назначению.

##### 9.2.1. Права Арендатора:

Арендатор имеет право:

- а) самостоятельно хозяйствовать на земле с соблюдением условий настоящего договора;
- б) производить капитальное строительство и реконструкцию на арендованном земельном участке в соответствии с его целевым назначением земельного участка, проектной документацией, прошедшей комплексную государственную экспертизу, согласованной управлением градостроительства и архитектуры, и разрешением на производство

строительных работ инспекции Государственного архитектурно-строительного контроля;

- в) получать продукцию и доходы;
- г) преимущественное право на получение арендованного земельного участка в собственность в случаях и порядке, определенных Земельным кодексом Украины.

9.2.2. Обязанности Арендатора:

Арендатор обязан:

- а) соблюдать план земельного участка, выполнять установленные относительно земельного участка ограничения и обременения в объеме, предусмотренном законом или договором аренды земли;
- б) выполнять обязанности в соответствии с условиями настоящего договора, Земельным кодексом Украины;
- в) использовать земельный участок строго по целевому назначению;
- г) начать освоение земельного участка и завершить застройку согласно предусмотренному в пункте 5.2 целевому назначению в течение срока, определенного проектной документацией, утвержденной в установленном порядке, с момента выдачи разрешения на производство строительных работ;
- д) реконструкцию здания стеклопункта в многоквартирный жилой дом с торгово-офисными помещениями производить только в соответствии с АПЗ (архитектурно-планировочным заданием), проектной документацией (с разработанными материалами ОВОС), прошедшей государственную экспертизу в установленном порядке, после получения разрешения в инспекции государственного архитектурно-строительного контроля;
- е) обеспечить выполнение условий, указанных в согласованиях и заключениях по проекту землеустройства по отводу земельного участка, а также выполнение обязанностей землепользователя в соответствии с требованиями земельного, градостроительного и природоохранного законодательства;
- ж) сохранить существующие зеленые насаждения, не подлежащие сносу и восстановить асфальтовое покрытие с осуществлением благоустройства прилегающей территории;
- з) исполнять режим пользования земельным участком таким образом, чтобы это не приносило вреда иным землепользователям, состоянию окружающей среды, объектам историко-культурного назначения;
- и) своевременно вносить арендную плату в соответствии с разделом 4 настоящего договора и ежегодно до 20 января представлять Арендодателю справку о платежах по арендной плате за истекший год, заверенную налоговой инспекцией;
- к) не совершать действий, приводящих к ухудшению качества земли;
- л) обеспечить содержание территории, строений, сооружений в надлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии;

7

м) после прекращения или расторжения настоящего договора вернуть Арендодателю земельный участок в состоянии пригодном для его использования по целевому назначению;

н) в пятидневный срок после государственной регистрации договора аренды земельного участка предоставить копию договора в государственную налоговую инспекцию и в государственную инспекцию по контролю за использованием и охраной земель в г. Севастополе (ул. Дм. Ульянова, 16);

о) сообщать Арендодателю об изменении своих реквизитов в десятидневный срок.

#### 10. Особые условия договора аренды земли.

10.1. Арендатор принимает на себя обязательство по участию в создании и развитии инженерно - транспортной и социальной инфраструктуры г. Севастополя в соответствии с действующим законодательством и решением Севастопольского городского Совета от 14.07.2009 года № 7297 «Об утверждении Порядка паевого участия (взносов) заказчиков в создании и развитии инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры города Севастополя», для чего Арендатор должен в срок до получения разрешения инспекции ГАСК на производство строительных работ заключить с Уполномоченным органом Севастопольского городского Совета договор о паевом участии (взносах) заказчиков в создании и развитии инженерно-транспортной инфраструктуры г. Севастополя.

#### 11. Риск случайного уничтожения или повреждения объекта аренды или его части

11.1. Риск случайного уничтожения или повреждения объекта аренды или его части несет Арендатор.

#### 12. Изменение условий договора и прекращение его действия

12.1. Изменение условий договора осуществляется в письменной форме с взаимного согласия сторон.

В случае недостижения согласия относительно изменения условий договора спор решается в судебном порядке.

12.2. Действие договора прекращается в случае:

- окончания срока, на который он был заключен;
- приобретения Арендатором земельного участка в собственность;
- ликвидации юридического лица – Арендатора;
- в других случаях, определённых законами Украины

12.3. Действие договора прекращается путем его расторжения по:

- взаимному согласию сторон;

- решению суда по требованию одной из сторон вследствие невыполнения второй стороной обязанностей, предусмотренных договором, и вследствие случайного уничтожения, повреждения арендованного земельного участка, которое существенным образом препятствует его использованию;
- по другим основаниям, определенным законами Украины.

12.4. Арендодатель может расторгнуть договор в одностороннем порядке с освобождением Арендодателя от ответственности, согласно Гражданскому кодексу Украины, без дополнительного соглашения к данному договору с момента принятия городским Советом решения о расторжении в следующих случаях:

- использования Арендатором земельного участка не по целевому назначению;
- использования земельного участка с нарушением экологических требований;
- систематической неуплаты арендной платы (в течение 6 месяцев);
- неосуществления ежегодного перерасчета размера арендной платы за землю в сроки установленные настоящим договором;
- нарушения сроков строительства, установленных настоящим договором, без согласия Арендодателя;
- передачи или отчуждения права аренды третьим лицам.

12.5. Переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу не является основанием для изменения условий или расторжения договора.

12.6. Вопрос о дальнейшем использовании объектов недвижимости, возведенных на арендованном земельном участке, после прекращения договора аренды решается по соглашению сторон, кроме случаев, когда договор аренды расторгнут в порядке подпункта 2 п.12.3. и п.12.4 настоящего договора.

В случае если стороны не пришли к согласию относительно юридической судьбы объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, спор разрешается в судебном порядке.

### 13. Ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение договора

13.1. За невыполнение обязательств по договору аренды земельного участка стороны несут ответственность согласно Законам Украины и настоящему договору.

13.2. Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного в аренду земельного участка, которые не были обусловлены им в договоре аренды, но существенно препятствующие предусмотренному договором использованию земельного участка.



13.3. 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 проекте отвода земельного участка или о таких недостатках указано в договоре аренды.

13.4. В случае небрежного или недобросовестного использования арендованного земельного участка или иных действий или бездействия, приведших к деградации, техногенному загрязнению земельного участка, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный вред.

13.5. В случае возведения строений, сооружений, объектов благоустройства, не предусмотренных настоящим договором, Арендатор обязан за свой счет в месячный срок с момента получения соответствующего требования от Арендодателя, освободить арендованный земельный участок от этих строений и сооружений, объектов благоустройства.

13.6. В случае выявленного использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор обязан в месячный срок устранить указанные нарушения и уплатить Арендодателю штраф в размере трехкратной годовой арендной платы.

Если Арендатор в течение одного месяца не устранил указанные нарушения и не уплатил штраф, то договор аренды расторгается по вине и за счет Арендатора в порядке, определенном настоящим договором.

13.7. В случае если Арендатор в течение сроков, определенных в настоящем договоре, не исполнил часть либо все условия и обязательства, оговоренные в нем, то договор расторгается по вине и за счет Арендатора в порядке, определенном настоящим договором.

13.8. За невыполнение или ненадлежащее выполнение договора стороны несут ответственность согласно закону и условиями настоящего договора.

13.9. Сторона, которая нарушила обязательство, освобождается от ответственности, если она докажет, что это нарушение произошло не по ее вине.

#### 14. Заключительные положения

14.1. Настоящий договор вступает в силу после подписания сторонами и его государственной регистрации.

14.2. Настоящий договор заключен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, который провел его государственную регистрацию.

Неотъемлемыми частями договора является:

1. План или схема земельного участка.
2. Кадастровый план земельного участка.

3. Акт определения границ земельного участка в натуре (на местности).  
4. Акт приема-передачи объекта аренды.  
5. Проект землеустройства по отводу земельного участка.

Другие приложения:

1. Акт обследования земельного участка.  
2. Расчет размера арендной платы.  
3. Выписка из технической документации по нормативной денежной оценке земельного участка на период строительства.  
4. Выписка из технической документации по нормативной денежной оценке земельного участка.  
5. Копия решения Севастопольского городского Совета от 08.09.2009 г. № 7943.

Реквизиты сторон

Арендодатель

Севастопольский городской Совет  
99011, г. Севастополь, ул. Ленина, 3  
ОКПО 24872845  
р/с 35419002000304  
УГКУ г. Севастополя  
МФО 824509

Арендатор

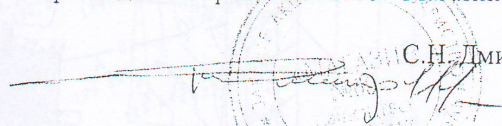

Закрытое акционерное общество «Магазин № 60»  
99040, г. Севастополь, ул. Генерала Коломийца, 11-А  
ОКПО 24037462  
р/с 2600201884341 в Укрэксимбанк  
МФО 384986

Подписи сторон

Председатель городского Совета

  
В.В. Саратов  


Председатель правления ЗАО «Магазин № 60»

  
С.Н. Дмитриченко  


одаток до договору оренди земельної ділянки

№ 00119 від "20" листопада 2008 р.

### ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЕРЕДАНОЇ В ОРЕНДУ

катровий номер земельної ділянки - 8536600000:02:007:0069

листво з обмеженою відповідальністю "Магазин №60"

настополь, вул.Коломійця, 11-А

на ділянка розташована по вул. Коломійця, 11-Б

на для реконструкції будинку стеклопункта в багатоквартирний

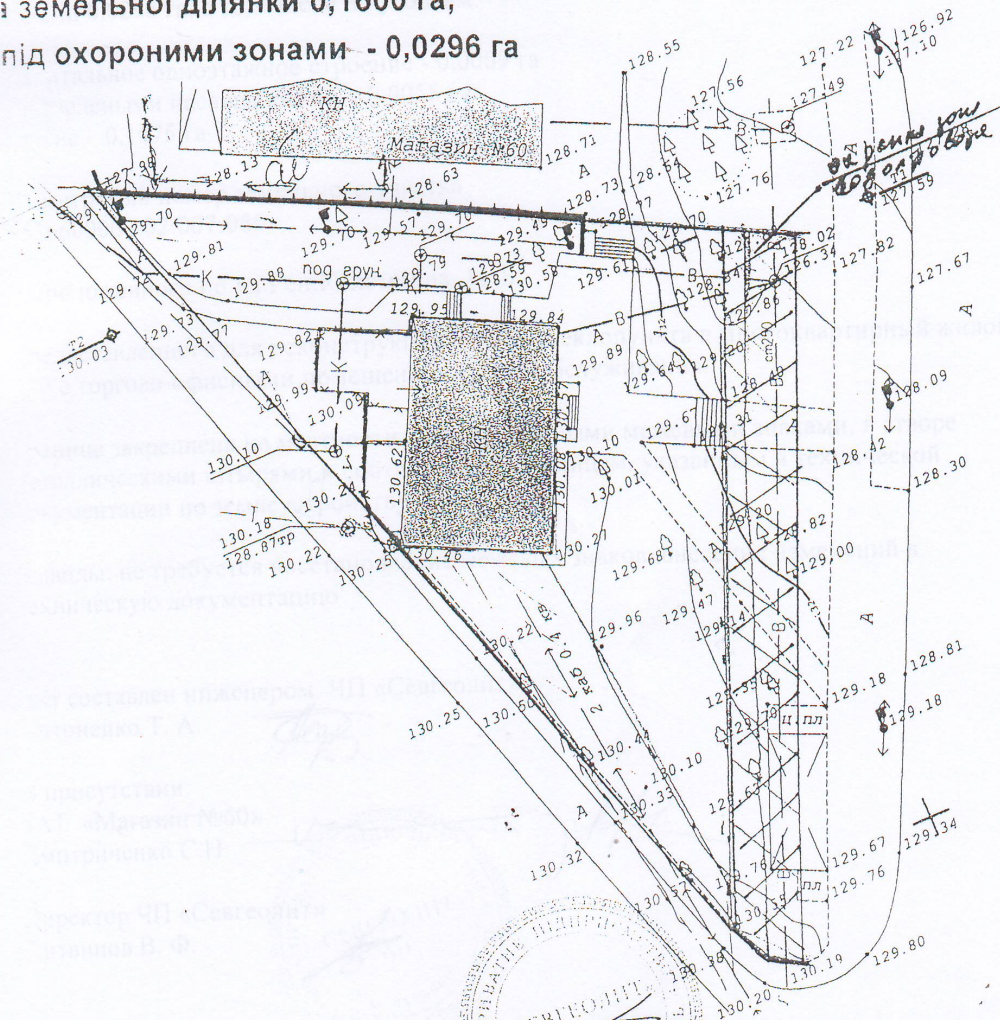
вий будинок з торгово-офісними приміщеннями та його

товування з віднесенням цих земель до категорії земель

вої та громадської забудови

зі земельної ділянки 0,1600 га,

під охороними зонами - 0,0296 га



Директор ЧП "Севгеолит" В. Ф. Литвинов

План земельної ділянки склала Т.А. Антоненко

Приложение № 3 к договору  
аренды земельного участка  
№ 00189 от  
20.09.2009 г.

АКТ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
В НАТУРЕ (НА МЕСТНОСТИ)

Мы ниже подписавшиеся:  
представитель арендатора:  
ЗАО «Магазин №60»  
Дмитриченко С.Н.

представитель ЧП «Севгеолит»  
землеустроитель Антоненко Т. А.  
ставили настоящий акт о том, что по состоянию на 21.09.2009 г. границы земельного  
участка, указанного на плане земельного участка площадью 0,1600 га, под охранными  
знаками 0,0296 га, в том числе по угодьям:

Капитальное одноэтажное строение - 0,0069 га  
Зелеными насаждениями - 0,0058 га  
Остаток - 0,1475 га

Кадастровый номер земельного участка  
556600000:02:007:069

расположенного по ул. Ген. Коломийца, 11-Б

предоставленного для реконструкции здания стеклопункта в многоквартирный жилой  
дом с торгово-офисными помещениями и его обслуживания.

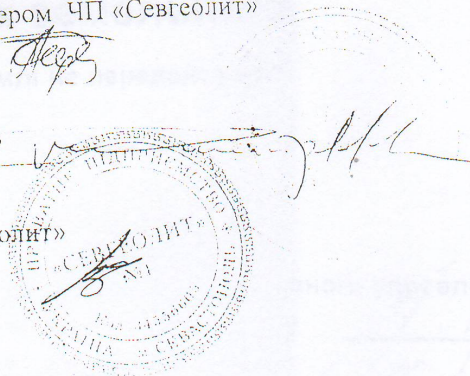
Граница закреплена на местности долговременными межевыми знаками, в створе  
металлическими штырями и соответствуют границам, указанным в технической  
документации по землеустройству.

Выводы: не требуется восстановление межевых знаков, внесение изменений в  
техническую документацию

Акт составлен инженером ЧП «Севгеолит»  
Антоненко Т. А.

В присутствии:  
ЗАО «Магазин №60»  
Дмитриченко С.Н.

Директор ЧП «Севгеолит»  
Литвинов В. Ф.



КОПІЯ

# КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЕРЕДАНОЇ В ОРЕНДУ

Кадастровий номер земельної ділянки - 8536600000:02:007:0069  
Товариство з обмеженою відповідальністю "Магазин №60"  
м.Севастополь, вул.Коломійця, 11-А

Земельна ділянка розташована по вул. Коломійця, 11-Б

Надана для реконструкції будинку стеклопункта в багатоквартирний житловий будинок з торгово-офісними приміщеннями та його обслуговування віднесенням цих земель до категорії земель житлової та громадської забудови

Площа земельної ділянки 0,1600 га,  
в т.ч. під охороними зонами - 0,0296 га

## Експлікація земельних угідь

Капітальна одноповерхова забудова - 0,0069 га  
Під зеленими насадженнями - 0,0056 га  
Інші - 0,1475 га

Примітка:  
В охоронних зонах інженерних комунікацій без письмової згоди підприємств, в віданні яких вони знаходяться, заборонено проведення всяких видів будівельних, монтажних, підривних, земляних та вишукувальних робіт. Землекористувач зобов'язаний забезпечити безперешкодний доступ для ремонту та обслуговування інженерних комунікацій.

## Опис меж земельної ділянки

Від А до А землі не передані у власність або користування

2.1. В оренду передається земельний ділянку загальною площею 0,1600 га.  
2.2. В межах ділянки розташовані: капітальна одноповерхова забудова площею 0,0069 га, під зеленими насадженнями площею 0,0056 га, інші землі площею 0,1475 га.  
2.3. Нормативна документація на земельний ділянку складається з кадастрового плану № 8536600000:02:007:0069 (одна аркуш) та вміщує площу земельних ділянок (загальна площа 0,1600 га).

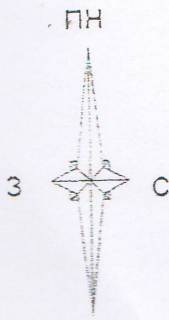
Кадастровий план склала Т.О.Антоненко

МОСНТ

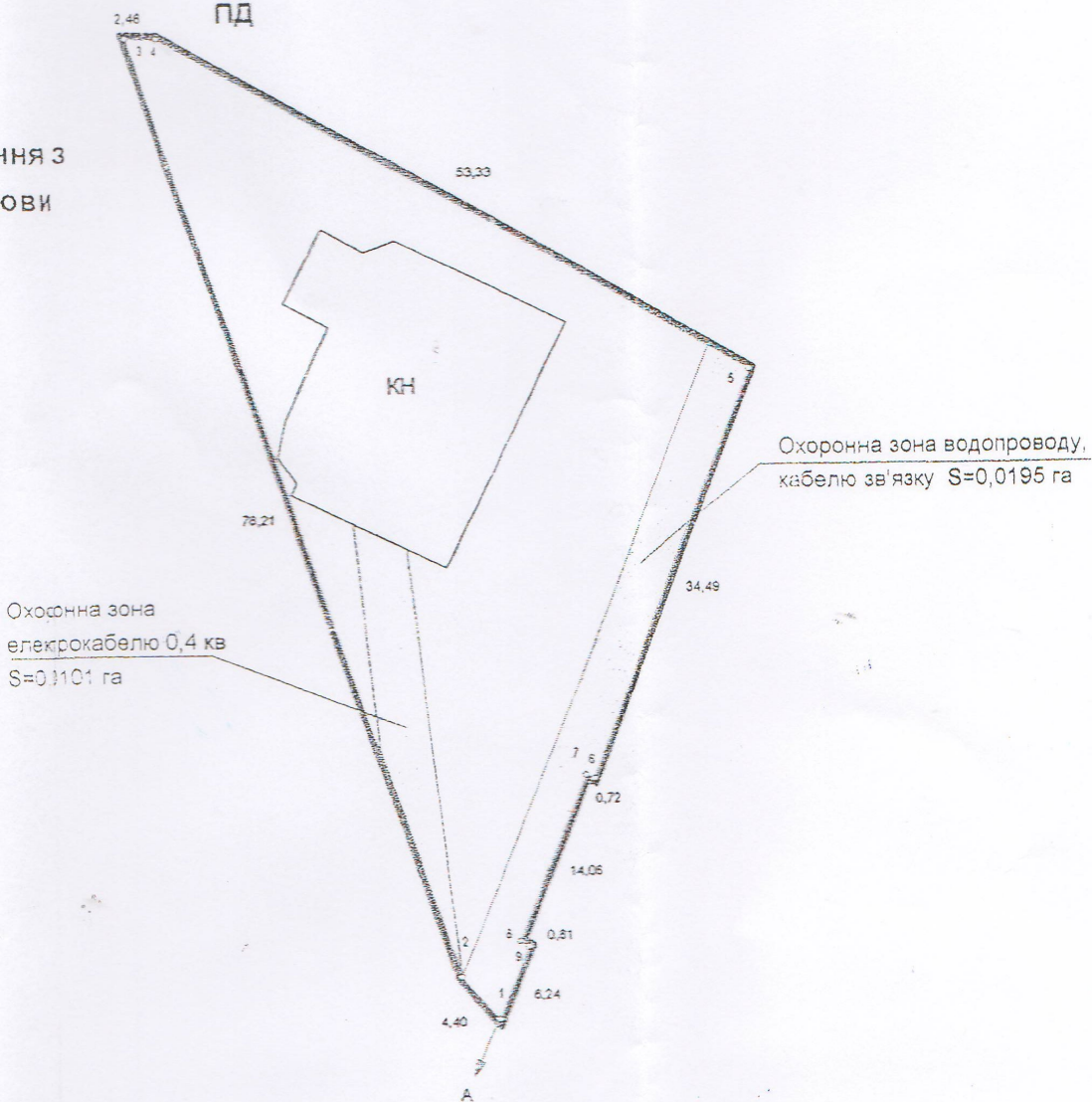
# Додаток до договору оренди

## земельної ділянки

№ 00119 від "20" листопада 2009 р.  
рішення Севастопольської міської Ради  
від 08.09.2009 р. № 7943  
(термін оренди до 01.12.2022 р.)



авання з  
удови



Начальник головного управління Держкомзему  
у м. Севастополі І. А. Сізов

Перезирів: О. Й. Мелешинський

