

27/19

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СОБСТВЕННОСТИ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Смоленск

25.12.2015

Регистрационный номер 85

Смоленская область, от имени которой выступает Департамент имущественных и земельных отношений Смоленской области в лице начальника Департамента Сватковой Людмилы Николаевны, действующего на основании Положения о Департаменте имущественных и земельных отношений Смоленской области, утвержденного постановлением Администрации Смоленской области от 20.02.2009 № 86, распоряжения Губернатора Смоленской области от 01.04.2009 № 333-р и в соответствии с Положением о порядке сдачи в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 28.11.2006 № 416 «О порядке сдачи в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности Смоленской области», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Гарант-жилье» в лице Шмидта Виктора Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 14.04.2015 года № 67 АА 0767897, удостоверенной Майоровой Юлией Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса Смоленского городского нотариального округа Струженковой Марины Петровны, зарегистрированной в реестре за № 3-1421, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании заявлений от 27.10.2015, от 10.11.2015 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование) находящийся в государственной собственности Смоленской области земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), площадью 7 727 (Семь тысяч семьсот двадцать семь) кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:1117 (далее - Участок), разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка.

1.2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества (здания, строения, сооружения), природные и историко-культурные памятники.

1.3. Ограничения использования или обременения Участка на момент заключения настоящего Договора отсутствуют.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц.

1.5. Стороны договорились, что сведения об Участке, содержащиеся в настоящем Договоре, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с его целевым назначением и иными условиями Договора.

2. Определения, применяемые в Договоре

2.1. В Договоре под комплексным освоением Участка в целях жилищного и иного строительства (далее - комплексное освоение Участка) понимается:

- деятельность по подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка и по обеспечению ее утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

- обеспечение единовременного либо поэтапного выполнения кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах одного элемента планировочной структуры (квартала) или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделяемых в соответствии с документацией по планировке, разработанной Арендатором и утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке (далее - документация по планировке).

- обустройство Участка посредством строительства (создания) в соответствии с документацией по планировке объектов инженерной инфраструктуры.

- жилищное и иное строительство - работы по созданию объектов, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией, с видами разрешенного использования Участка, нормативами градостроительного проектирования, утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

2.2. Объекты недвижимости - объекты жилищного строительства, а также необходимые для их функционирования объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, возводимые на Участке в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Годовой размер арендной платы за Участок составляет 337 863,00 рубля (Триста тридцать семь тысяч восемьсот шестьдесят три рубля 00 копеек).

Размер арендной платы за Участок определен на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования земельными участками от 24.12.2015 № 200/15, выполненного областным специализированным государственным бюджетным учреждением «Фонд государственного имущества Смоленской области».

3.2. Размер арендной платы за второй и последующие годы аренды Участка рассчитывается путем корректировки суммы арендной платы предыдущего года на максимальный уровень инфляции, устанавливаемый на соответствующий финансовый год федеральным законом о федеральном бюджете.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными долями до 15-го числа последнего месяца квартала.

Арендная плата за последний квартал вносится не позднее срока уплаты для очередного квартала текущего года.

В платежном документе в поле «Назначение платежа» указывается код бюджетной классификации: 816 1 11 05022 02 0101 120.

Сведения о реквизитах получателя платежа:

Получатель: УФК по Смоленской области (Департамент имущественных и земельных отношений Смоленской области)

ИНН 6730042526 КПП 673001001

р/с 40101810200000010001 в Отделении по Смоленской области ГУ Центрального банка РФ по ЦФО

БИК 046614001, ОКАТМО 66701000

Об изменении реквизитов перечисления арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора в двухнедельный срок.

3.4. Арендная плата начисляется, начиная с момента, подписания договора аренды земельного участка, независимо от месяца, в котором была осуществлена государственная регистрация Договора.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление от Арендатора денежных средств на указанный в Договоре счет.

3.5. Размер арендной платы изменяется ежегодно без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений (дополнений) в Договор путем корректировки суммы арендной платы предыдущего года аренды на коэффициент-дефлятор, отражающий максимальный уровень инфляции, устанавливаемый на соответствующий финансовый год федеральным законом о федеральном бюджете.

3.6. Размер арендной платы подлежит пересмотру также в случаях перевода земельного участка из одной категории земель в другую, изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также в иных случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.7. Арендная плата по окончании срока действия Договора или при досрочном его расторжении исчисляется за целый месяц, в котором произошло прекращение действия Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на период осуществления комплексного освоения Участка по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания Договора.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания Договора.

4.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 Договора.

4.2.3. Обеспечить безопасность работ по подготовке Участка для его комплексного освоения и работ по комплексному освоению Участка до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей предоставления Участка, номера Договора, реквизитов Арендатора (полное наименование юридического лица, место нахождения юридического лица, Ф.И.О. руководителя, контактный телефон), сроков начала и окончания проведения работ.

4.2.4. Разработать и в установленном порядке обеспечить утверждение документации по планировке территории в срок, указанный в п. 6.1 Договора.

4.2.5. За свой счет обеспечить в соответствии с документацией по планировке проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах Участка одновременно либо поэтапно в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделяемых в соответствии с документацией по планировке территории, в срок, указанный в п. 6.1 Договора.

4.2.6. Обеспечить осуществление проектирования и строительства объектов недвижимости на Участке в соответствии с требованиями норм и правил в области градостроительства, проектирования и строительства, действующих на территории Российской Федерации и Смоленской области.

4.2.7. Безвозмездно передать в муниципальную собственность города Смоленска объекты инженерной инфраструктуры в случаях и в сроки, указанные в Договоре.

4.2.8. Обеспечить содержание и эксплуатацию возводимых на Участке объектов инженерной инфраструктуры, в том числе, подлежащих передаче в муниципальную собственность г. Смоленска, до их передачи в установленном порядке в соответствии с п. 6.1 Договора.

4.2.9. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых на Участке объектов жилищного строительства до передачи их собственникам или организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости.

4.2.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территориях.

4.2.11. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения законодательства и условий Договора в присутствии представителя Арендатора.

4.2.12. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

4.2.13. Представлять по запросу Арендодателя информацию о реализации настоящего договора не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего запроса.

4.2.14. Нести ответственность за реализацию в полном объеме комплексного освоения Участка и создание объектов недвижимости на Участке независимо от привлечения к комплексному освоению и строительству на Участке третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Привлечение третьих лиц, в т.ч. дольщиков, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2.15. Обеспечить перечисление денежных средств, составляющих арендную плату по Договору, в сроки, указанные в п. 3.4 Договора.

4.2.16. Не позднее 1-го числа месяца, следующего за кварталом, представлять Арендодателю копии соответствующих платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы.

4.2.17. В течение 7 календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства представить Арендодателю копию указанного свидетельства.

4.2.18. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в срок, не превышающий 3(трех) месяцев, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Смоленской области.

4.2.19. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (договоры на ликвидацию технических ограничений) объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренных Договором, к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.2.20. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (договоры на ликвидацию технических ограничений) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов жилищного и иного строительства, построенных на земельных участках, приобретенных в собственность (аренду) в соответствии с п. 4.4.1 Договора.

4.2.21. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.3. Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя.

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

5. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

В случае неисполнения обязанностей по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, выполнению работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществлению жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка (земельных участков) в сроки, установленные настоящим Договором, а также в случае ненадлежащего их исполнения, взимается неустойка в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей от годового размера арендной платы за земельный участок за каждый день просрочки.

6. Особые условия

6.1. График комплексного освоения участка и строительства на Участке:

а) началом комплексного освоения Участка является дата подписания акта приема-передачи Участка;

б) сроки реализации комплексного освоения Участка:

- максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка – 1 (один) месяц со дня подписания акта приема-передачи земельного участка. В случае если принятые в течение указанного срока изменения законодательства Российской Федерации и (или) Смоленской области повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемый (разработанный) Арендатором проект планировки, указанный в настоящем пункте срок может быть продлен дополнительным соглашением сторон на основании заключения о необходимости внесения соответствующих изменений органа, осуществляющего согласование и (или) утверждение документации по планировке территории;

- максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность – 6 (шесть) месяцев со дня получения разрешения на строительство объектов, присоединенных к сетям инженерного обеспечения.

- максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка (земельных участков) - не позднее 60 месяцев со дня подписания договора аренды земельного участка. Датой окончания данной деятельности является дата выдачи в установленном законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов, предусмотренных утвержденной документацией по планировке.

6.2. При поэтапном формировании земельных участков в границах Участка и их приобретении в собственность или аренду в порядке, установленном действующим законодательством, Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору о внесении соответствующих изменений в Договор.

6.3. Подготовка документации по планировке территории, архитектурно-строительному проектированию и жилищному строительству должны быть осуществлены в соответствии с требованиями к параметрам и характеристикам планируемого развития территории в границах земельного участка, в том числе к плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, минимальному объему осуществления жилищного строительства, требованиями к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности.

6.4. Минимальный объем общей площади жилых помещений, вводимых в эксплуатацию в течение 5 лет – 100 000 кв. метров.

6.5. Доля многоэтажного жилья должна составлять 100% общей площади жилых помещений.

6.6. Доля жилых помещений экономического класса должна составлять 100% общей площади жилых помещений.

6.7. Жилищное строительство на земельном участке осуществляется поэтапно, с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам, в том числе:

- в течение первых 2 (двух) лет аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;

- в течение 3 (третьего) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;

- в течение 4 (четвертого) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;

- в течение 5 (пятого) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы по Договору Арендатору начисляются пени в размере ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

7.3. Арендатор перечисляет денежные средства, составляющие неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора по реквизитам, указанным в п. 3.4 Договора.

7.4. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

8. Срок действия Договора

§ 1. Договор действует по 05.05.2020.

§ 2. Договор, заключенный на срок один год и более лет, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Смоленской области.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

9.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

9.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней.

9.4. В случае, если Арендатор в установленный Договором срок не возвратил Участок, он обязан внести арендную плату за весь срок до момента передачи Участка, а также уплатить штраф в размере квартальной арендной платы на счет, указанный в п. 3.2. Договора. При этом Договор не считается продленным.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

10.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

11. Прочие условия

11.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему несет Арендатор.

11.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Смоленской области.

11.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством.

13. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Департамент имущественных и земельных отношений Смоленской области
214008, г. Смоленск, пл. Ленина, д. 1
ИНН 6730042526
КПП 673001001
ОГРН 1026701437212

Арендатор:

ООО «Гарант-жилье»
Юридический адрес: 214031, г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 64
Почтовый адрес: 214014, г. Смоленск, ул. Исаковского, д. 5, офис 210
ОГРН 1146733013350
ИНН 6732076930
КПП 67320001

11. Подписи сторон

Арендодатель:

Департамент имущественных
и земельных отношений
Смоленской области

Л.Н. Сваткова



(подпись)

Арендатор:

ООО «Гарант-жилье»

по доверенности
В.Е. Шмидт





Министерство экономического развития
Российской Федерации
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Смоленской области

67/01

Произведена государственная регистрация

Земельный участок

01.02.2016 года

№ регистрации 67-67/001/2016-145/

регистратор Сочинская Т.В.

подпись *[Signature]*

пронумеровано
на 9 (девяти) листах

2

И.В. Сочинская

Служба государственной регистрации, кадастра и картографии