

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
для его комплексного освоения в целях жилищного строительства
№ 243

г. Новосибирск

«01» сентября 2010 г.

Администрация Новосибирского района Новосибирской области, в лице заместителя главы администрации Новосибирского района Новосибирской области **Рыбакова Николая Никитича**, действующего на основании распоряжения от 17.08.2009 г. № 318-р, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и **Открытое акционерное общество «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области»**, в лице Генерального директора **Герасимова Владимира Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола от «27» августа 2010 года № 3 заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже земельных участков и права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Новосибирского района Новосибирской области о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и определению победителя аукциона заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов площадью 684714 кв. м., с кадастровым номером земельного участка 54:19:164603:57, местоположение земельного участка: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, п. Ложок (далее Участок).
- 1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного Участка (Приложение № 1 к Договору). Кадастровый паспорт земельного Участка является неотъемлемой частью Договора.
- 1.3. Участок предоставлен для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Приведенное описание целей использования земельного участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя.
- 1.4. Земельный участок свободен от зданий, строений и сооружений.

2. Срок Договора

- 2.1. Договор заключен сроком на 10 (десять) лет.
- 2.2. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.



3. Платежи по договору

3.1. Арендатор уплачивает в соответствии с условиями Договора следующие виды платежей:

- плата за право на заключение договора аренды земельного участка;
- арендную плату за использование земельного участка.

3.2. Плата за право на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с протоколом от 27.08.2010 года №3 о результатах аукциона составляет 6412350 (Шесть миллионов четыреста двенадцать тысяч триста пятьдесят) рублей 00 копеек.

Перечисленный Арендатором задаток для участия в торгах на право заключения Договора аренды засчитывается в счет платы за право заключения Договора. Размер суммы задатка, внесенной Арендатором в счет платежа за право заключения Договора, составляет 3053500 (Три миллиона пятьдесят три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.

Оставшаяся сумма платежа за право заключения Договора составляет 3358850 (Три миллиона триста пятьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.

3.3. Перечисление оставшейся суммы платежа за право заключения Договора, указанной в пункте 3.2. Договора до 01.10.2010 года на расчетный счет, указанный в пункте 3.7. Договора.

3.4. Размер арендной платы за Участок составляет: 822478 (Восемьсот двадцать две тысячи четыреста семьдесят восемь) рублей 46 копеек в год.

Арендная плата является обязательным бюджетным платежом.

Площадь участка кв. м.	Кадастровая стоимость участка, руб./кв.м.	Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования	Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора	Корректирующий коэффициент	Годовая арендная плата, руб.	Арендная плата за квартал, руб.
1	2	3	4	5	6	7
684714	8,58	0,1	1	1,4	822478,46	205619,61

3.5. Арендные платежи начинают исчисляться с момента подписания Договора.

3.6. Арендодатель без согласования с Арендатором может изменять размеры арендной платы в случаях изменения устанавливаемых централизованно ставок арендной платы без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор, а также случаях, предусмотренных законодательными актами. Арендатор письменно в десятидневный срок уведомляется Арендодателем о состоявшихся изменениях ставок арендной платы.

3.7. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, не позднее первого числа месяца квартала, следующего за расчетным, путем перечисления на счет:

ИНН 5406300861 КПП 540601001 Управление федерального казначейства по Новосибирской области (Администрация Новосибирского района Новосибирской области)

р. с. 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по НСО,

г. Новосибирск, БИК 045004001, код ОКАТО 50240802000,
КБК 444 1 11 05010 10 0000 120

3.8. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление перечисленных сумм на расчетный счет, указанный в пункте 3.7. Договора.

Арендатор обязан в 10-дневный срок с момента предъявления в банк поручения либо внесения денежных средств, представить в администрацию Новосибирского района платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка, приложив светокопии указанных платежных поручений (квитанций).

3.9. За нарушение внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,7 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пенни перечисляются на расчетный счет, указанный в п. 3.7. Договора.

3.10. Цена выкупа земельных участков в границах земельного участка с кадастровым номером 54:19:164603:57 определяется в соответствии с законодательством, действующим на момент выкупа.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и в случаях предусмотренных действующим законодательством.

4.1.2. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

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

4.1.4. 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. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора.

4.2.2. В случае изъятия для государственных и муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещения затрат в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.3. Договора.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. 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 30 (тридцать) дней до истечения срока действия Договора.

5.1.3. Передать земельный участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора, при условии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.4. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в

том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора, при условии письменного уведомления Арендодателя.

5.1.5. Возводить строения в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Подать заявление на государственную регистрацию договора в течение месяца с момента подписания договора.

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

5.2.4. Приступить к использованию Участка после выдачи документов, удостоверяющих право аренды, при условии получения всех необходимых согласований и разрешений.

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

Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.2.6. Содержать в порядке и чистоте территорию арендуемого земельного участка, выполнять все требования пожарной охраны и санитарной инспекции.

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

5.2.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

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

5.2.10. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.11. Возмещать Арендодателю и смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.12. При продаже, обмене или иной сделке с объектом или частью объекта недвижимости, расположенного на Участке, в заключаемом договоре должны

быть отражены передаваемые права и обязанности на Участок или на соответствующую часть Участка. При наличии у продавца объекта недвижимости задолженности по арендной плате за Участок, договор купли-продажи должен содержать соглашение о том, кто из сторон и в какие сроки погашает указанную задолженность.

5.2.13. Обеспечить безопасность работ по подготовке земельного участка для его комплексного освоения и работ по комплексному освоению до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на земельный участок) на той территории, на которой непосредственно осуществляется застройка объектами недвижимости в соответствии с этапами строительства, а также установить на земельном участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей предоставления земельного участка, номера Договора, реквизитов (полное наименование юридического лица (фамилия, имя отчество физического лица, в т.ч. индивидуального предпринимателя), место нахождения юридического лица, Ф.И.О. руководителя, контактный телефон) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

5.2.14. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) земельному 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.

6. Требования и сроки к освоению земельного участка

6.1. Максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства: не более 12 (двенадцати) месяцев с даты проведения аукциона.

Беспечение государственного кадастрового учета земельных участков, образованных в соответствии с документацией по планировке территории, в течение 6-ти месяцев после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории в границах участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктур, лежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность, а также условия такой передачи: не позднее 01.09.2015 года. В установленном порядке безвозмездно передать в собственность муниципального образования объекты социального и культурно-бытового назначения и уличные объекты инженерной и транспортной инфраструктур:

- внутриквартальные тепловые сети;

- сети водоснабжения, канализации, очистные сооружения;
- сети ливневой канализации;
- сети электроснабжения и трансформаторные подстанции;
- газопроводы, котельные, ЦТП, бойлерные;
- внутриквартальные дороги и дороги общего пользования.

Передача объектов осуществляется поэтапно, пообъектно в соответствии с действующим на момент передачи объектов законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Правительства Новосибирской области и с учетом интересов собственников объектов недвижимости, возведенных на Участке.

6.3. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства: по 01.09.2020 года.

7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

7.1. Собственные средства, заемные средства, банковская гарантия, обеспечивающие надлежащее исполнение арендатором обязательств по обустройству территории и строительству объектов инженерной инфраструктуры земельного участка на сумму, составляющую не менее 20 000 000 (двадцати миллионов) рублей.

8. Ответственность Сторон

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

8.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

9. Изменение Договора аренды.

9.1. В случае продления срока действия Договора Арендодатель вправе изменить размер арендной платы за Участок в бесспорном и одностороннем порядке с учетом функционального назначения участка и в соответствии с нормативными правовыми актами.

10. Расторжение Договора.

1. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя решением суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в Договоре.

2. С момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, от Арендатора к тому лицу Договор считается расторгнутым по согласованию сторон.

3. Истечение срока действия Договора влечет за собой его прекращение в случаях, если до дня истечения срока Договора не будет достигнуто соглашение о пролонгации.

10.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, в порядке предусмотренном действующим законодательством.

11. Дополнительные условия Договора.

11.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежит государственной регистрации и направляется Арендодателю для последующего учета.

11.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

11.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

11.4. Договор со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а

Арендатор принял земельный участок, охарактеризованный и согласованный сторонами в Приложении № 1 к Договору.

11.5. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Приложения к Договору:

1. Копия кадастрового паспорта земельного участка.

Юридические адреса Сторон

Арендодатель:

Администрация Новосибирского района
Новосибирской области
630007, г. Новосибирск,
ул. Свердлова, 14

Арендатор:

Открытое акционерное общество
«Агентство развития жилищного
строительства Новосибирской области»
630091, г. Новосибирск,
ул. Фрунзе 21

Заместитель главы администрации

 /И.Н. Рыбаков/

Генеральный директор

 /В.Н. Герасимов/

CLERK: W. J. P. C.

Accepted 15th

52-66/16/204-57

2. *Acidobacterium*

Page 90 (P.M.O.)



Прошито и пронумеровано

КОПИЯ ВЕРНА

1 (Всего) листов. Агентство развития
Жилищного строительства
Новосибирской области.
Генеральным директором
Ю. А. Шабусов