

ДОГОВОР № 7/8234 нов-16

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Новосибирск

« 04 » августа 2016 г.

Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области в лице заместителя руководителя департамента **Комарова Павла Григорьевича**, действующего на основании Положения о департаменте имущества и земельных отношений Новосибирской области, утвержденного постановлением Губернатора Новосибирской области от 13.05.2010 № 153, распоряжения Губернатора Новосибирской области от 04.03.2016 № 255-рк «О Комарове П.Г.», приказа департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 02.03.2016 № 67-л «О распределении обязанностей между заместителями руководителя департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и **акционерное общество «Технопарк Новосибирского Академгородка»** в лице генерального директора Верховода Дмитрия Бенидиктовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 2 Закона Новосибирской области от 18.12.2015 № 27-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и органами государственной власти Новосибирской области и внесении изменения в статью 3 Закона Новосибирской области «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Новосибирской области», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:19:164603:1234, площадью 2014 кв.м, адрес (описание местоположения): обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, поселок Ложок, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – Участок).

1.2. Границы Участка указаны в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.3. Участок предоставлен для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. Срок Договора

2.1. Договор заключен сроком до 13.10.2020 года.

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы с даты подписания Договора составляет **21 046** (Двадцать одна тысяча сорок шесть) рублей 30 копеек в год; в месяц – 1 753 (Одна тысяча семьсот пятьдесят три) рубля 86 копеек.

Величина годовой арендной платы за использование земельного участка определена на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Арендная плата является обязательным бюджетным платежом. 3.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Договора.

3.3. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области, Новосибирского района, с письменным извещением Арендатора без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор. Кроме того, Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этих случаях Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору не позднее 1 (одного) календарного месяца с момента соответствующего изменения условий Договора. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным периодом, равными долями путем перечисления на расчетный счет: УФК по Новосибирской области «Администрация Новосибирского района Новосибирской области» Р/счет № 40101810900000010001 Банк: Сибирское ГУ Банка России г.Новосибирск БИК: 045004001, ИНН 5406300861, КПП 540601001, ОКТМО 50 640 402, КБК: 444 111 05013 10 0000 120.

3.5. Исполнением обязательства по уплате Арендной платы является поступление перечисленных сумм на расчетный счет, указанный в пункте 3.4. Договора.

3.6. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется на расчетный счет, указанный в пункте 3.4. Договора.

3.7. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендодатель вправе взыскать договорную неустойку в размере 50 % от установленного в Договоре размера годовой арендной платы.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

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

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

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его

осмотра на предмет соблюдения требований нормативных правовых актов и 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, Новосибирской области, Новосибирского района.

4.1.5. Пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям настоящего Договора.

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 возмещение 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 3.4. Договора.

4.2.4. Нести другие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях и в целях, установленных Договором.

5.1.2. Передать Участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора только с письменного согласия Арендодателя; срок субаренды не может превышать срок действия настоящего договора; при досрочном расторжении настоящего договора договор субаренды земельного Участка прекращает свое действие.

5.1.3. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права на Участок в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

5.1.4. Возводить строения и сооружения в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

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

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

5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.5. Содержать в порядке и чистоте территорию Участка, выполнять все требования

актов пожарной охраны и санитарной инспекции.

5.2.6. После окончания срока действия Договора Арендатор обязан передать Участок Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

5.2.7. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов муниципального земельного контроля, государственного земельного надзора и иных государственных и муниципальных органов доступ на Участок по их требованию.

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

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

5.2.10. Не нарушать права иных правообладателей земельных участков.

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

5.2.12. Возводить строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами.

5.2.13. 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.

5.2.14. Нести другие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.2.15. Обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. Изменение Договора аренды

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме за исключением случаев, когда Арендодателю не требуется согласия Арендатора на изменение условий Договора в соответствии с пунктом 3.3. Договора.

8. Расторжение Договора

8.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.2. В случае, если Арендатор не вносит арендную плату, установленную пунктом 3.1. Договора, и (или) вносит арендную плату не в полном размере, определенном договором, более двух сроков подряд или систематически (более двух сроков) Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом предупреждение о необходимости исполнения им обязательств по уплате арендной платы до даты, указанной в предупреждении.

В случае, если Арендатор не устранил нарушение до даты, указанной в предупреждении, Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора.

8.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.4. В случае нарушения Арендатором федерального законодательства, законодательства Новосибирской области, муниципальных правовых актов Новосибирского района Новосибирской области, условий настоящего Договора Арендатор вправе обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора. Используемый земельный участок возвращается Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования, по акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.

9. Дополнительные условия Договора

9.1. Договор субаренды земельного Участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору направляется Арендодателю для последующего учета.

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

9.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

9.4. Договор со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял Участки, охарактеризованные и согласованные сторонами в Приложении № 1 к Договору.

9.5. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной стороны по существу спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя – в Арбитражный суд Новосибирской области.

9.6. Изменение разрешенного использования, допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя и оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.7. Договор составлен в трех 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.

10. Приложения к Договору

1. Приложением к Договору является кадастровый паспорт земельного участка от 27.06.2016 № 54/201/16-343397, подготовленный филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области.

11. Юридические адреса Сторон

Арендодатель

Арендатор

Департамент имущества и земельных
отношений Новосибирской области
630011, г. Новосибирск,
Красный проспект, д. 18

АО «Технопарк Новосибирского
Академгородка»,
ОГРН 1075473006905,
ИНН/КПП 5408252116/540801001,
дата регистрации: 16.05.2007 г.,
наименование регистрирующего органа:
Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 16
по Новосибирской области,
адрес (место нахождения): 630090,
г. Новосибирск, ул. Николаева,
д. 12

Заместитель руководителя
департамента

Генеральный директор



П.Г. Комаров



Д.Б. Верховод

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Новосибирской области
Номер регистрационного округа 64
Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 13.10.2016
Номер регистрации 64-54/001-54/001/884/2016-60314
Катратор (подпись) Тисерлова С.А.
(Ф.И.О.)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" июня 2016г. № 54/201/16-343397

1	Кадастровый номер:	54:19:164603:1234	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	54:19:164603				
5	Предыдущие номера:	54:19:164603:873, 54:19:164603:874	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.04.2016		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, поселок Ложок					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства					
12	Площадь: 2014 +/- кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 68939,22 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 54:19:164603:772.					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 54:19:164603:873, 54:19:164603:874				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 30.04.2021					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Махотина Наталья Вячеславовна №54-10-58, 26.04.2016					

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

Н.В. Рейн
(инициалы, фамилия)

"27" июня 2016г. № 54/201/16-343397

1 Кадастровый номер: 54:19:164603:1234

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

3 Всего листов: 2

2 Лист № 2

54:19:164603:1234

2

5

5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Н.В. Рейн
(инициалы, фамилия)

Протипуовано, протипуовано,
и скреплено печатю на 8

листак

М.П.

ПРОШЕНО, ПРОШЕНО
8/10/2016
и смену
ЗНОВА В.В.
13.10.2016 20 г.

АКТ СВЕРКИ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Дата: 18.10.2016 Договор аренды земельного участка № 7/8234нов-16 от 04.08.2016
Объект: Земельный участок 54:19:164603:1234

Арендатор: Открытое акционерное общество "Технопарк Новосибирского Академгородка"

Дата	Начислено		Оплачено		Сальдо		Комментарий
	Основной	Пени	Поступление	Основной	Пени	Пени	
01.09.2016	1,610.10				-1,610.10	0.00	Арендная плата - 08.2016
01.10.2016		16.55			-1,610.10	-16.55	Пени: с 02.09.2016 по 01.10.2016 30 дн. * 0.00035 * 1,610.10 руб. равно 16.55 руб.
01.10.2016	1,753.86				-3,363.96	-16.55	Арендная плата - 09.2016
18.10.2016		19.04			-3,363.96	-35.59	Пени: с 02.10.2016 по 18.10.2016 17 дн. * 0.000333 * 3,363.96 руб. равно 19.04 руб.
Итого:	3,363.96	35.59	0.00	0.00	0.00		

Начислено за весь период по обязательству:	3,363.96	Погашено по обязательству:	0.00
Начислено за весь период пени:	35.59	Погашено пени:	0.00
Задолженность по пени:	35.59	Поступило за весь период:	0.00
Задолженность по основному платежу:	3,363.96		

Реквизиты для оплаты:
ИНН 5406300861 КПП 540601001 ОКТМО 50 640 402
УФК по Новосибирской области (Администрация Новосибирского района Новосибирской области)
Банк получателя: Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск
БИК 045004001
р/с: 40101810900000010001
КБК 444 1 11 05013 10 0000 120