

ДОГОВОР № 333/18
аренды земельного участка, предназначенного для
его комплексного освоения в целях жилищного строительства

г. Чита

22 мая 2018 года

Забайкальский край, от имени которого действует Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Департамент) в лице и.о. руководителя Департамента Погребной Ларисы Анатольевны, действующей на основании приказа Департамента от 17.05.2018 № 113 лс/5 «О возложении обязанностей», Закона Забайкальского края от 01.04.2009 № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», Положения о Департаменте, утвержденного постановлением Правительства Забайкальского края от 29.12.2017 № 585, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Мир»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Гнатышена Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (протокол о результатах аукциона от 23.04.2012), в соответствии со статьей 22, подпунктом 5 пункта 2 статьи 39.6, пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании поданного заявления (вх. № Ю-623 от 18.05.2018), заключили настоящий договор аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 75:32:040511:4761, площадью 5053 кв.м, местоположение которого установлено: Забайкальский край, г. Чита, микрорайон Молодежный, 10 (далее – «Участок»).

1.2. Участок предоставляется для осуществления его комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования Участка и документацией по планировке территории.

1.3. Участок не занят зданиями, строениями, сооружениями.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

1.5. Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

2. Определения, применяемые в настоящем Договоре

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

2.1.1. деятельность по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Участка, осуществляемых в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

2.1.2. обеспечение землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков в границах предоставленного Участка;

2.1.3. обустройство Участка посредством выполнения работ по строительству объектов инженерной инфраструктуры;

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

2.2. Объекты недвижимости - объекты жилищного и иного 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. Комплексное освоение Участка

3.1. Арендатор принимает на себя обязательства по комплексному освоению Участка в соответствии с Договором № 340/12 аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 11.05.2012 года (далее – Договор 340/12 от 11.05.2012), со всеми вытекающими условиями, включая штрафные санкции. Реализация комплексного освоения Участка осуществляется в следующем порядке:

3.2.1. Разработка, согласование, утверждение в установленном порядке проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Участка в срок, предусмотренный пунктом 5.2.1 Договора 340/12 от 11.05.2012.

В случае если принятые в течение указанного срока изменения законодательства Российской Федерации и (или) Забайкальского края повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемый (разработанный) Арендатором проект планировки территории или проект межевания территории, указанный в пункте 5.2.1 Договора 340/12 от 11.05.2012 срок может быть продлен дополнительным соглашением сторон.

3.2.2. Обеспечение землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков в границах Участка в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

3.2.3. Строительство (создание) и передача безвозмездно в муниципальную собственность объектов инженерной инфраструктуры в срок, установленный настоящим Договором.

3.2.4. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства, предусмотренный настоящим Договором, является сроком окончания комплексного освоения Участка. Датой окончания данной деятельности является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории.

4. Срок действия Договора и размер арендной платы

4.1. Настоящий Договор заключается сроком по 31 декабря 2019 года.

Договор, заключенный на срок более 1 (одного) года подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. Действия настоящего Договора распространяются на отношения сторон, возникшие с 26.03.2018 года.

4.3. Расчет арендной платы производится на основании постановления Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года № 305 "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная

собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов" (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Забайкальского края от 12 апреля 2016 года № 161) (далее – Порядок) по следующей формуле:

АП = КС x К x К1, где:

АП – размер годовой арендной платы за земельный участок в рублях;

КС – кадастровая стоимость земельного участка (в случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, то кадастровая стоимость такого земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка);

К – расчетный коэффициент (приложение к Порядку: пункт 1.2): 0,78 %.

К1 – корректирующий коэффициент: 0,6.

4.3.1. Кадастровая стоимость земельных участков (руб.): 22 576 450,29

4.3.2. Арендные платежи начисляются с 26.03.2018.

4.3.3. **Размер арендной платы за пользование земельным участком за календарный год составляет 105 657,79 рублей.**

4.3.4. Размер арендной платы за пользование земельным участком за период с 26.03.2018 по 31.12.2019 составляет:

2018 = (22 576 450,29 x 0,78% x 0,6 / 365 x 281) = 81 342,02 руб.;

2019 = 22 576 450,29 x 0,78% x 0,6 = 105 657,79 руб.

4.3.5. Арендная плата вносится в следующие сроки и порядке:

| Год | Квартал | Размер арендной платы | Срок оплаты до: |
|------|---------|-----------------------|-----------------|
| 2018 | I | 2 098,67 руб. | 15.06.2018 |
| | II | 26 414,45 руб. | 15.06.2018 |
| | III | 26 414,45 руб. | 15.09.2018 |
| | IV | 26 414,45 руб. | 15.12.2018 |
| 2019 | I | 26 414,45 руб. | 15.03.2019 |
| | II | 26 414,45 руб. | 15.06.2019 |
| | III | 26 414,45 руб. | 15.09.2019 |
| | IV | 26 414,45 руб. | 15.12.2019 |

4.4. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке на основании нормативных правовых актов Российской Федерации и Забайкальского края об изменении размера арендной платы (механизма ее исчисления) без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в договор и подлежит обязательной уплате в каждом случае изменения арендной платы.

4.5. Арендная плата перечисляется Арендатором по следующим платежным реквизитам: УФК по Забайкальскому краю (Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края л/с 04912019580),

Р/с 40101810200000010001 Отделение Чита,

БИК 047601001, ИНН 7536095984, КПП 753601001, ОКАТО 76701000,

КБК (код бюджетной классификации) 01711105012040000120.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.1.2. Оказывать содействие в передаче объектов инженерной инфраструктуры, созданных в результате комплексного освоения Участка, в муниципальную собственность городского округа «Город Чита».

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Подготовить проект планировки территории и проект межевания территории в границах Участка и обеспечить утверждение такой документации в течение 12 (двенадцати) месяцев со дня заключения Договора 340/12 от 11.05.2012.

5.2.2. Выполнить работы по обустройству территории Участка посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры в течение 5 (пяти) лет со дня заключения Договора 340/12 от 11.05.2012.

5.2.3. Осуществить жилищное строительство и иное строительство в соответствии с видами разрешенного использования Участка в течении 5 (пяти) лет со дня заключения Договора 340/12 от 11.05.2012.

5.2.4. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в Договоре.

5.2.5. Обеспечить безопасность работ по подготовке Участка для его комплексного освоения и работ по комплексному освоению Участка.

5.2.6. За свой счет обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение необходимых землеустроительных работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах предоставленного Участка для его комплексного освоения.

5.2.8. Обеспечить осуществление проектирования и строительства объектов недвижимости на Участке в соответствии с требованиями норм и правил в области градостроительства, проектирования и строительства, установленных действующим законодательством.

5.2.9. Обеспечить содержание и эксплуатацию возводимых на Участке объектов инженерной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в муниципальную собственность.

5.2.10. Безвозмездно передать в муниципальную собственность городского округа «Город Чита» объекты инженерной инфраструктуры по окончании их строительства и ввода в эксплуатацию. Перечень объектов, условия и порядок их передачи устанавливаются соглашением (договором) между уполномоченным органом местного самоуправления городского округа «Город Чита» и собственником таких объектов.

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

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

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

5.2.14. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

5.2.15. 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.

5.2.16. Раз в полгода до 20-го числа первого месяца следующего полугодия письменно сообщать Арендодателю информацию об объемах выполненных работ за истекшее полугодие.

5.2.17. Нести ответственность за реализацию в полном объеме комплексного освоения Участка и создание объектов недвижимости на Участке.

5.2.18. Обеспечивать перечисление арендной платы по Договору на счет Арендодателя в установленные Договором сроки.

5.2.19. В течение 7 календарных дней с момента совершения сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, в том числе предусматривающей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору в залог, последующий залог,

представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение соответствующей сделки, а также уведомлять Арендодателя обо всех изменениях в указанных сделках.

5.2.20. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов инженерной инфраструктуры, строительство которых осуществлено в соответствии с настоящим Договором, к сетям инженерно-технического обеспечения, а также осуществить подключение объектов жилищного и иного строительства к указанным объектам инженерной инфраструктуры.

5.3. Арендатор вправе передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации, при условии уведомления Арендодателя в течение 5 (пяти) дней со дня заключения договора субаренды Участка.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. В установленном порядке передать Участок в залог в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией Арендатору.

5.4.2. После утверждения документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в границах предоставленного Участка приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

5.4.3. При приобретении сформированных земельных участков в собственность цена выкупа указанных земельных участков за единицу площади до возникновения права собственности на построенные объекты недвижимости устанавливается рыночной и определяется на основании отчета об оценке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

После возникновения права собственности на построенные объекты недвижимости выкуп указанных земельных участков осуществляется в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Собственник сформированного земельного участка обязан осуществить его комплексное освоение в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

Собственник сформированного земельного участка обязан обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых объектов недвижимости до передачи их собственникам или организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости.

Сформированный земельный участок может быть изъят у собственника в установленном порядке при его неиспользовании в целях жилищного и иного строительства в течение 3 (трех) лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом (за исключением времени, в течение которого сформированный земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование).

5.4.4. При предоставлении сформированных земельных участков в границах предоставленного Участка в аренду размер арендной платы определяется в порядке, предусмотренном действующими на момент заключения договора аренды земельного участка правовыми актами органов государственной власти или местного самоуправления. При этом договоры аренды сформированных земельных участков заключаются в пределах срока действия Договора 340/12 от 11.05.2012 и за арендатором сохраняется обязанность по осуществлению комплексного освоения в срок, предусмотренный Договором 340/12 от 11.05.2012.

Арендатор сформированных земельных участков в течение срока действия договоров аренды таких земельных участков сохраняется право на обращение к Арендодателю за заключением договоров купли-продажи сформированных участков на условиях, указанных в пункте 5.4.3 Договора.

6. Способ обеспечения исполнения обязательств Арендатора

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности, предусмотренной пунктом 5.2.1 Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,001% процента от стоимости права на заключение Договора 340/12 от 11.05.2012, сформированной по итогам аукциона, за каждый календарный день просрочки.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности, предусмотренной пунктом 5.2.2 Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,003% процента от стоимости права на заключение Договора 340/12 от 11.05.2012, сформированной по итогам аукциона, за каждый календарный день просрочки.

6.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности, предусмотренной пунктом 5.2.3 Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,003% процента от стоимости права на заключение Договора, сформированной по итогам аукциона, за каждый календарный день просрочки.

7. Особые условия

7.1. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы, выплаченные Арендатором по Договору до момента его расторжения, возврату Арендатору не подлежат.

7.2. Арендатор вправе передать права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе в залог в качестве меры обеспечения обязательств по возврату средств, привлекаемых для осуществления комплексного освоения Участка. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обеспеченного залогом обязательства по возврату привлекаемых средств, кредитор вправе обратиться с иском на предмет залога.

8. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере, предусмотренном пунктами 6.1, 6.2, 6.3 Договора.

8.3. Обязанность Арендатора по разработке, согласованию и утверждению в установленном порядке проекта планировки и проекта межевания территории в границах Участка считается неисполненной в случае неутверждения уполномоченным органом государственной власти или местного самоуправления такой документации по причине ее полного или частичного несоответствия действующему законодательству.

8.4. В случае неуплаты арендной платы в сроки в порядке, установленные пунктом 4.4 Договора, Арендодатель вправе потребовать выплаты неустойки (пени) в размере 0,01% процента от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства.

8.5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

9. Срок действия Договора

9.1 Договор считается заключенным и вступает в силу со дня его подписания и государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами и оформляются дополнительными соглашениями.

10.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями Договора:

10.2.1. При возникновении задолженности по внесению установленных Договором арендной платы и (или) неустойки, не уплаченной Арендатором в течение трех и более месяцев с момента возникновения такой задолженности, независимо от последующего внесения платежей.

10.2.2. При нарушении обязанностей, предусмотренных пунктами 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 Договора.

10.2.3. При неоднократном нарушении сроков внесения арендной платы, предусмотренными Договором.

10.2.4. В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором условий Договора Арендатор обязан безвозмездно передать в муниципальную собственность городского округа «Город Чита» результаты работ по строительству (созданию) объектов инженерной инфраструктуры, выполненных к моменту расторжения Договора.

В случае отсутствия согласия органов местного самоуправления городского округа «Город Чита» на принятие таких объектов в муниципальную собственность их судьба определяется соглашением между Арендатором и Арендодателем, либо по решению Арендодателя такие объекты подлежат сносу (демонтажу) Арендатором за его счет.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

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

11.2. 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.

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

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор одновременно является актом приема-передачи Участка.

12.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 5 (пяти) дней со дня таких изменений.

12.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

12.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в судебном порядке.

12.4. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- 1) Арендодатель – 1 экз.
- 2) Арендатор - 1 экз.
- 3) комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» - 1 экз.
- 4) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю - 1 экз.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Департамент государственного имущества
и земельных отношений
Забайкальского края

ИНН/КПП 7536095984 / 753601001
ОГРН 1087536008801
ОКПО 24738294
672002, г.Чита, ул. Амурская, 68
Тел. (3022) 359033

И.о. руководителя

М.П.



Л.А. Погребная

Арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью «Мир»

ОГРН 1037550002940
ИНН 7536050334
672013, г. Чита, проезд Ивановский, 10
Тел. 282103, 282106

Генеральный директор

М.П.



В.И. Гнатышен

СОГЛАСОВАНО:

Начальник Управления земельных отношений

В.С.Костин

Заместитель начальника отдела арендных отношений

Н.А.Андрева

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО ЗАБАЙКАЛЬСКОМУ КРАЮ

Произведена государственная регистрация _____

Договора аренды

Дата регистрации 06.06.2018 года

Номер регистрации 75:32:040511:4761-75/001/2018-1

Государственный
регистратор прав

(подпись)

Плотникова О.С.

(ф.и.о.)

М.П.

