

ДОГОВОР № АЮ33622
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Город Абакан Республики Хакасия

Двадцать девятое марта две тысячи девятнадцатого года

Администрация города Абакана, действующая на основании п.2 ст. 11, ст. 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 43 Устава города Абакана, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана по земельным ресурсам Каузовой Юлии Дмитриевны, действующего на основании доверенности от 18.12.2018 № 3668, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАВ-Строй", в лице директора Манжула Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» или каждый по отдельности – «Сторона»,

руководствуясь пп. 3 п. 1 ст. 39.1, п. 1 ст. 39.6, ст. 39.7, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, протоколом признания аукциона № 8 от 22.03.2019 по лоту № 1 несостоявшимся от 20.03.2019 заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (в дальнейшем именуемый Участок), кадастровый номер 19:01:050103:1466 общей площадью 5346 кв.м. (категория земель – земли населенных пунктов), расположенный по адресу: г.Абакан, ул.Стофато, 5Г, для строительства многоквартирного дома (далее- Многоквартирный дом).

1.2. Вид разрешенного использования земельного участка – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Изменение Арендатором вида разрешенного использования Участка не допускается.

1.3. Границы земельного участка обозначены в реестровой выписке, подлежащей передаче Арендодателем Арендатору в соответствии с п. 3.2.5 Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Договор заключен сроком на 5 лет 6 месяцев.

2.2. Ежегодный размер арендной платы по Договору определен в соответствии с протоколом признания аукциона № 8 от 22.03.2019 по лоту № 1 несостоявшимся от 20.03.2019 и составляет 10694000руб.00 коп.

2.3. Ежегодный размер арендной платы ежегодно по истечении года после заключения настоящего договора изменяется без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий договор на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

2.4. Арендная плата за период со дня заключения Договора до 01.07.2019 вносится до 15.06.2019 с учетом суммы задатка.

После 01.07.2019 арендная плата, указанная в п. 2.2 Договора, с учетом положений п. 2.3 Договора, вносится ежеквартально равными платежами в срок до 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года.

Арендная плата за период с 01.07.2024 до даты окончания срока действия Договора вносится до 15.09.2024.

2.5. Задаток, внесённый для участия в аукционе, засчитывается в арендную плату, подлежащую внесению Арендатором в качестве первых платежей в текущем году в соответствии с п. 2.4 Договора.

2.6. Платежи по Договору вносятся Арендатором по следующим реквизитам: Управление Федерального казначейства по Республике Хакасия (ДГАЗ Администрации г. Абакана) ИНН/КПП 1901022594/190101001, ОКТМО 95701000, расчетный счет 40101810150045510001, в Отделении - НБ Республики Хакасия, БИК 049514001, КБК 932 1 11 05024 04 0000 120 (доходы от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городских округов). На платежном документе Арендатору необходимо указать номер договора аренды и дату его заключения.

2.7. Изменение реквизитов, указанных в п.2.6 возможно без внесения изменений в Договор посредством уведомления Арендатора после его обращения к Арендодателю.

2.8. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

2.9. В случае ввода в эксплуатацию очереди Многоквартирного дома, ежегодный размер арендной платы за периоды, следующие за датой регистрации права собственности первого лица на помещение в такой очереди, исчисляется пропорционально площади Участка, уменьшенной на площадь застройки введенной в эксплуатацию очереди, в которой находится вышеуказанное помещение. Перерасчет размера арендной платы в связи с указанными в настоящем пункте обстоятельствами производится в отношении периодов, следующих за датой регистрации права собственности первого лица на помещение в такой очереди, на основании заявления Арендатора.

2.10. В случае ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в целом до истечения срока, установленного п. 2.1 Договора, арендные правоотношения Сторон прекращаются со дня регистрации первого права собственности на помещение в таком доме (в случае отсутствия этапов его строительства) либо в его очереди, введенной в эксплуатацию последней.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль использования Участка Арендатором;

3.1.2. В случае взыскания задолженности по Договору на индексацию присужденной судом денежной суммы в соответствии с индексом потребительских цен, устанавливаемым в соответствии с действующим законодательством;

3.1.3. Дополнительно к основаниям, установленным законодательством, досрочно расторгнуть Договор по решению суда в следующих случаях:

- невнесения арендной платы два раза подряд по истечении установленного Договором срока платежа;
- нарушения целевого назначения и вида разрешённого использования Участка;
- передачи прав и обязанностей (перенаем) по Договору, осуществления перевода долга третьему лицу;
- передачи Участка (части Участка) в субаренду третьему лицу, в том числе передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив при отсутствии уведомления Арендодателя;
- использование Участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшения экологической обстановки.

3.1.4. Нарушение Арендатором любой обязанности, предусмотренной Договором, признаётся Сторонами существенным нарушением Договора, дающее Арендодателю право на его досрочное расторжение в одностороннем порядке по решению суда.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия все необходимые документы для государственной регистрации Договора;

3.2.2. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц и иных обременений и ограничений, не оговорённых в Договоре, о которых в момент заключения Договора Арендодатель или Арендатор не могли не знать;

3.2.3. Принимать арендную плату по Договору;

3.2.4. Предоставлять расчёт арендной платы, уточненные реквизиты, указанные в п. 2.6 Договора, Арендатору после его обращения к Арендодателю;

3.2.5. Предоставить Арендатору пакет документов, предусмотренных аукционной документацией;

3.2.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Получать расчёт арендной платы по Договору после обращения к Арендодателю;

4.1.2. Арендатор не вправе уступать права и обязанности (перенаем) и осуществлять перевод долга по Договору третьим лицам.

зор
ния
тер
да
ой
ое
те
ва
а,
ия
ия

4.1.3. В пределах срока Договора передать Участок (часть Участка) в субаренду третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве залога в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, без согласия Арендодателя при условии его уведомления. Уведомление направляется Арендатором Арендодателю в письменной форме в течение 3 (трёх) дней с момента совершения соответствующей сделки с третьим лицом.

4.1.4. Получить пакет документов, предусмотренных аукционной документацией;

4.1.5. Использовать земельный участок только с целью и условиями его предоставления.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять Участок на условиях и в порядке, установленных Договором;

4.2.2. Оплачивать арендную плату в порядке и сроки, установленные разделом 2 Договора;

4.2.3. Использовать земельный участок способами, не противоречащими ограничениям, установленным органами государственной власти или местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами;

4.2.4. Не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.5. Соблюдать порядок и чистоту на Участке и прилегающей территории;

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

4.2.7. Предоставлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования Участка, а также обеспечивать доступ и проход на Участок их представителей;

4.2.8. Осуществлять застройку Участка с учетом требований ст.17 Правил землепользования и застройки города Абакана (Общие положения), утвержденных Решением Совета депутатов города Абакана от 14.02.2017 № 408 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Абакана (Общие положения);

4.2.9. Выполнить благоустройство территории согласно требованиям СНиП, СанПиН;

4.2.10. В случае обнаружения на Участке неучтенных подземных инженерных коммуникаций, при необходимости предусмотреть их вынос данных сетей за счет собственных средств, осуществив согласование с собственниками данных сетей при их наличии;

4.2.11. Эскизный проект предварительно предоставить в ДГАЗ Администрации г.Абакана на рассмотрение главному архитектору г.Абакана.

4.2.12. За свой счет выполнить расчистку и вертикальную планировку Участка, а при необходимости: выкорчевку древесно-кустарниковых насаждений, согласовав ее с уполномоченным органом, а также демонтаж самовольно установленных и подлежащих выносу металлических гаражей и контейнеров;

4.2.13. При необходимости, за свой счет произвести вынос электрической сети ВЛ-0,4кВ с тремя опорами освещения и сети водоотведения, согласовав с собственниками сетей;

4.2.14. На период строительства обеспечить доступ к существующей парковке автомобилей, расположенной вдоль северо-западной границы Участка;

4.2.15. При прокладке подземных коммуникаций и использования существующих проездов к стройплощадке предусмотреть восстановление дорожного покрытия и нарушенного благоустройства за свой счет;

4.2.16. Строительство объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, необходимых для эксплуатации и обслуживания Многоквартирного дома, размещаемого на Участке, может осуществляться соответствующими уполномоченными организациями в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в границах участка на территории, согласованной для этих целей Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации г.Абакана и предоставляемой правообладателем данного земельного участка вышеуказанным организациям безвозмездно;

4.2.17. Проектом Многоквартирного дома предусмотреть устройство водопоглощающих колодцев для сбора поверхностных стоков с проездов;

4.2.18. Согласно п.4 ст.36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в

случае обнаружения в ходе земляных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, Арендатору необходимо приостановить земляные и иные работы и проинформировать Министерство культуры Республики Хакасия об обнаруженном объекте;

4.2.19. В случае расторжения Договора вернуть Участок Арендодателю в течение 3 (трёх) дней с момента его расторжения;

4.2.20. В случае изменения адреса или иных данных Арендатора, указанных в Договоре, Арендатор обязан в письменной форме известить об этом Арендодателя не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения. Переписка, направленная по прежнему адресу и реквизитам, указанным в Договоре, до получения уведомления о их смене, считается направленной надлежащим образом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение сроков внесения платежей, предусмотренных Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,3 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. Неустойка перечисляется по реквизитам в соответствии с п. 2.6, 2.7 Договора.

5.3. В случае нарушения разрешенного использования Участка или его части Арендатор уплачивает штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по Договору, существующей на момент выявления Арендодателем указанного факта;

5.4. За передачу Участка (части Участка) в субаренду, передачу арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без письменного уведомления Арендодателя, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по Договору, существующей на момент выявления Арендодателем факта передачи Участка (части Участка) в субаренду, передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без письменного уведомления Арендодателя;

5.5. В случае просрочки сроков возврата Участка Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,3 % от суммы годовой арендной платы, существующей на момент возникновения обязанности по возврату участка Арендодателю, за каждый календарный день просрочки;

5.6. В случае нарушения иных условий, указанных в п. 4.2 Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по Договору, существующей на момент выявления Арендодателем факта нарушения условий Договора.

5.7. Арендодатель не отвечает за недостатки Участка, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, в том числе из аукционной документации, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка.

5.8. Споры и разногласия по настоящему Договору подлежат разрешению в претензионном (внесудебном) порядке. Срок ответа на претензию – 3 (три) календарных дня с момента ее получения.

Претензии направляются в письменной форме, посредством направления соответствующего заказного письма по адресу, указанному в разделе Договора «Адреса и подписи сторон», либо непосредственном вручении стороне или ее представителю с оформленными в установленном законом порядке полномочиями.

Претензия считается полученной Арендатором с момента ее непосредственного получения либо по истечении 7 (семи) календарных дней с момента отправки претензии Арендатору.

5.9. При недостижении согласия по спорным вопросам спор передаётся Сторонами в Арбитражный суд Республики Хакасия, Абаканский городской суд или мировому судье судебного участка г.Абакана по месту нахождения Арендодателя (в зависимости от подведомственности и родовой подсудности, установленных процессуальным законодательством Российской Федерации).

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Договор считается заключённым со дня его подписания обеими Сторонами.

6.2. Договор подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы

ста
и
х)
е,
и)
и
ся

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

6.3. По истечении срока действия Договора, Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора на новый срок без проведения торгов.

6.4. В случае расторжения Договора уплаченные денежные суммы, прочие затраты, возврату Арендатору не подлежат.

6.5. В отношении Участка отсутствуют ограничения (обременения).

6.6. Все изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписанного обеими Сторонами, кроме случаев, предусмотренных Договором.


6.7. Договор одновременно имеет силу передаточного акта. Факт передачи Участка Арендодателем Арендатору удостоверяется соответствующей отметкой в тексте Договора.

6.8. Договор составлен на трёх листах в трёх подлинных экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр Договора хранится в органе регистрации прав, по одному экземпляру Договора выдаётся Арендодателю и Арендатору.

7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Администрация города Абакана г.Абакан, ул. Щетинкина, 10	ООО Специализированный застройщик «МАВ-Строй» 655017, Республика Хакасия, город Абакан улица Кирова, 101, пом. 46Н, офис 6 ИНН 1901140277 ОГРН 1191901000070
---	---

Арендодатель:



Ю.Д. Каузова
м.п. по доверенности

Арендатор:



В.В. Манжула
м.п.

Одновременно с подписанием Договора Арендодатель передаёт Арендатору, а Арендатор принимает Участок. Арендатор осмотрел Участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и наземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и принимает на себя ответственность за любые совершенные им действия, противоречащие законодательству Российской Федерации. Претензий у Арендатора к Арендодателю по состоянию Участка не имеется.

Арендодатель:


Ю.Д. Каузова
м.п. по доверенности

Арендатор принял:


В.В. Манжула
м.п.

Запись в реестре ДГАЗ Администрации г.Абакана

2007

Прошито
Всего 3-(три) листа



Зам. начальника ДГАЗ
Администрации г.Абакана
Каузова Ю.Д.



Директор
ООО «СЗ МАН-Строй»
Манжула В.В.