

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №АЮЗ0121

г. Абакан

09 февраля 2015 г.

Администрация города Абакана, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя начальника Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана по земельным ресурсам Каузовой Юлии Дмитриевны, действующей на основании доверенности от 26.12.2014 № 3673, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ПМ и К МАНЖУЛА», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице директора Манжула Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, руководствуясь протоколом признания аукциона № 3 от 30 января 2015 г. по лоту № 1 не состоявшимся, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (в дальнейшем именуемый Участок), кадастровый номер 19:01:020104:53, общей площадью 11002 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый квартал 020104, расположенный по адресу: г. Абакан, ул. Некрасова, 37, для строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и стоянкой для автотранспорта (далее-многоквартирный дом) в границах, указанных в кадастровой выписке о земельном участке.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на пять лет с 09 февраля 2015 г. до 09 февраля 2020 г.

2.2. Размер годовой арендной платы по настоящему договору определен в соответствии с протоколом результатов аукциона № 3 от 30 января 2015 г. по лоту № 1 и составляет 22488000 руб.00 коп., устанавливается на пять лет действия договора и в этот период не подлежит пересмотру, за исключением условий, указанных в п.2.7 настоящего договора.

2.3. Размер арендной платы за пять лет действия настоящего договора составляет 112440000 руб. 00 коп.

2.4. Арендная плата, указанная в п. 2.3 настоящего договора, вносится по следующему графику платежей:

за период с 09.02. 2015 года до 01.04.2015 года 3 142 159 руб. до 15.03.2015 г.

за II квартал 2015 года -5 622000 руб. – до 15.06.2015;

за III квартал 2015 года -5 622000 руб. – до 15.09.2015;

за IV квартал 2015 года -5 622000 руб. – до 15.11.2015;

за I квартал 2016 года -5 622000 руб. – до 15.03.2016;

за II квартал 2016 года -5 622000 руб. – до 15.06.2016;

за III квартал 2016 года -5 622000 руб. – до 15.09.2016;

за IV квартал 2016 года - 5 622000 руб. – до 15.11.2016;

за I квартал 2017 года -5 622000 руб. – до 15.03.2017;

за II квартал 2017 года -5 622000 руб. – до 15.06.2017;

за III квартал 2017 года - 5 622000 руб. – до 15.09.2017;

за IV квартал 2017 года -5 622000 руб. – до 15.11.2017;

за I квартал 2018 года -5 622000 руб. – до 15.03.2018;

за II квартал 2018 года -5 622000 руб. – до 15.06.2018;

за III квартал 2018 года -5 622000 руб. – до 15.09.2018;

за IV квартал 2018 года -5 622000 руб. – до 15.11.2018;

за I квартал 2019 года - 5 622000 руб. – до 15.03.2019;

за II квартал 2019 года -5 622000 руб. – до 15.06.2019;

за III квартал 2019 года - 5 622000 руб. – до 15.09.2019;

за период с 01.10.2019 года до 09.02. 2020 года – 8101841 руб. до 15.11.2019 г.

2.5. Задаток, внесенный для участия в аукционе № 3 от 30 января 2015 г. в сумме 4497600 (четыре миллиона четыреста девяносто семь тысяч шестьсот) рублей 00 коп., засчитывается в арендную плату, подлежащую внесению арендатором в 2015 году согласно графика, указанного в п. 2.4 настоящего договора.

2.6. Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором по следующим реквизитам: получатель: Управление Федерального Казначейства по Республике Хакасия (ДГАЗ Администрации г.Абакана) ИНН/КПП 1901022594/190101001, ОКТМО 95701000, расчетный счет 40101810200000010001, в Отделение - НБ Республика Хакасия, БИК 049514001, КБК 932 1 11

05012 04 0000 120. (доходы от арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городских округов). На платежном документе Арендатору необходимо указать номер договора аренды и дату его заключения.

2.7. Размер годовой арендной платы, определенный по результатам аукциона № 3 от 30 января 2015 года по лоту №1 и указанный в п. 2.2 настоящего договора, в течение срока, установленного п. 2.1 настоящего договора, изменению не подлежит за исключением случаев ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в целом или очередями (поэтапно).

В случае ввода в эксплуатацию очереди многоквартирного дома, годовой размер арендной платы за периоды, следующие за датой регистрации первого права собственности на помещение в такой очереди, исчисляется пропорционально площади земельного участка, уменьшенной на площадь застройки введенной в эксплуатацию очереди, в которой находится вышеуказанное помещение. Размер арендной платы в связи с указанными в настоящем абзаце обстоятельствами подлежит перерасчету одновременно на основании заявления Арендатора не ранее дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию последней очереди многоквартирного дома либо истечения срока, установленного п. 2.1 настоящего договора.

В случае ввода в эксплуатацию многоквартирного дома в целом до истечения срока, установленного п. 2.1 настоящего договора, арендные правоотношения сторон прекращаются со дня регистрации первого права собственности на помещение в таком доме либо в его очереди, введенной в эксплуатацию последней.

Если после истечения срока, установленного п. 2.1 настоящего договора, строительство многоквартирного дома продолжается, исчисление арендной платы за последующие периоды производится в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА В АРЕНДУ

3.1. Передача Участка осуществляется на основании Акта приема-передачи земельного участка (приложение 2 к настоящему договору).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать земельный участок только с целью и условиями его предоставления;
- производить неотделимые улучшения земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего договора, только с согласия Арендодателя.

4.2. Арендатор обязан:

- эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с разрешенным использованием;
- не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- согласовать условия содержания и уборки прилегающей территории с УКХиТ Администрации г.Абакана;
- соблюдать порядок и чистоту на арендуемом участке и прилегающей территории;
- не нарушать права других землепользователей;
- своевременно вносить арендную плату за земельный участок;
- возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- обеспечивать Арендодателю, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием земель свободный доступ на участок;
- зарегистрировать аренду земельного участка за свой счёт в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять контроль использования Арендатором земельного участка;

5.1.2. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке (с обязательным уведомлением Арендатора не менее чем за 15 дней) в случаях:

- использования земли с нарушением условий Договора;
- использования земли способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшения экологической обстановки;
- неуплаты арендной платы в сроки, установленные Договором;
- возведения Арендатором на арендуемом участке строений без согласования с Арендодателем.

5.2. Арендодатель обязан:

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя сдавать земельный участок в субаренду третьим лицам.

6.2. Права и обязанности Арендатора по настоящему Договору не могут быть переуступлены третьим лицам.

6.3. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя заложить право аренды на предоставленный ему земельный участок.

6.4. По истечении срока действия настоящего договора в случае его надлежащего исполнения, Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на его пролонгацию.

6.5. В случае неисполнения Арендатором существенных условий настоящего договора, договор подлежит расторжению, при этом уплаченные денежные суммы, прочие затраты, возврату не подлежат.

6.6. Проектирование и размещение многоквартирного дома выполнить в соответствии с градостроительным планом земельного участка, находящимся в пакете документов, предоставленном Арендатору. В проекте предусмотреть устройство водопоглощающих колодцев для сбора поверхностных стоков с проездов.

Планом организации рельефа в разделе генплана предусмотреть отсыпку земельного участка согласно Проекту планировки II жилого района г. Абакана.

Эскизный проект предварительно предоставить в ДГАЗ Администрации г. Абакана на рассмотрение главного архитектора.

6.7. В случае необходимости произвести за свой счет расчистку и выравнивание земельного участка, также выкорчевку древесно-кустарниковых насаждений, согласовав ее с уполномоченным органом.

6.7. В соответствии с действующим законодательством, в целях технологического присоединения многоквартирного жилого дома к сетям теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, Арендатору необходимо заключить с ресурсоснабжающими сетевыми организациями соответствующие договоры.

6.8. Строительство объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, необходимых для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома, размещаемого на земельном участке, может осуществляться соответствующими уполномоченными организациями в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в границах участка на территории, согласованной для этих целей с Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана, и предоставляемой Арендатором данного земельного участка вышеуказанным организациям безвозмездно.

6.9. В случае отсутствия государственной регистрации договора аренды земельного участка, аннулирования сведений о земельном участке, и исключения их из государственного кадастра недвижимости, в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", кадастровые работы в отношении данного земельного участка выполняются Арендатором за свой счет. При этом заключается дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды в части изменения кадастрового номера земельного участка.

6.10. Арендатор обязан оборудовать строительную площадку, выходящую на городскую территорию, пунктами очистки или мойки колес транспортных средств на выездах, а также устройствами или бункерами для сбора мусора.

6.11. В случае обнаружения в ходе выполнения земляных работ на земельном участке объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, согласно п.1 ст.37 Федерального закона от 25.06.2007 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Арендатору необходимо остановить земляные и иные работы на земельном участке и проинформировать о наличии объекта Министерство культуры Республики Хакасия.

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

6.13. В случае обнаружения на земельном участке неучтенных подземных инженерных коммуникаций, находящихся в частной собственности, Арендатор обязан предусмотреть их вынос за свой счет, осуществив согласование с собственниками данных сетей при их наличии.

6.14. В случае необходимости Арендатору произвести за свой счет отсыпку и планировку земельного участка.

7. Ответственность сторон

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

- 7.2. Арендатор несет следующую ответственность по настоящему договору:
- в случае неуплаты арендных платежей в установленный срок неустойка в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки;
 - в случае нарушения разрешенного использования Участка или его части штраф в размере 5% (пяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по настоящему Договору, существующей на момент выявления Арендодателем названного факта;
 - за передачу Участка или его части в субаренду без письменного и предварительного согласия Арендодателя штраф в размере 5% (пяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по настоящему Договору, существующей на момент выявления Арендодателем факта передачи Участка или его части в субаренду без письменного и предварительного согласия Арендодателя;
 - в случае просрочки сроков возврата Участка пеня в размере 0,1% от суммы годовой арендной платы, существующей на момент возникновения обязанности по возврату участка Арендодателю, за каждый календарный день просрочки;
 - в случае нарушения иных условий настоящего Договора штраф в размере 5% (пяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по настоящему Договору, существующей на момент выявления Арендодателем факта нарушения условий настоящего Договора.

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. По соглашению сторон споры, вытекающие из настоящего договора, подлежат разрешению в Арбитражном суде Республики Хакасия или в Абаканском городском суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ

1. План границ участка
2. Акт приема-передачи

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Администрация города Абакана,
г. Абакан, ул. Щетинкина, 10,
ДГАЗ Администрации г. Абакана,
г. Абакан, ул. Пушкина, 68, тел.: 8(3902)22-75-95

ООО «ПМ и К МАНЖУЛА»,
г. Абакан, ул. Кирова, 257, а/я 352
тел. (390-2)28-74-61

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР



Запись в реестре ДГАЗ Администрации г. Абакана

25
от 12.02.15



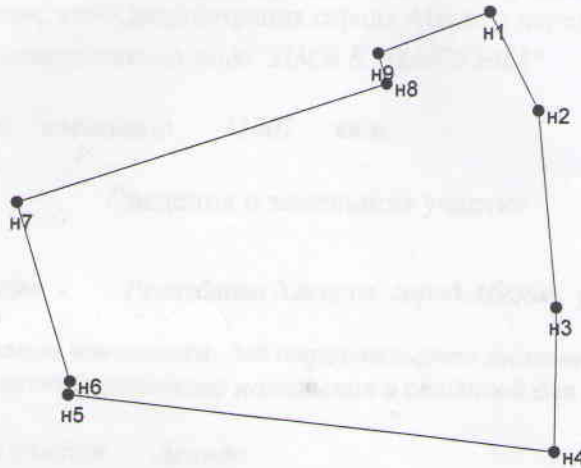
План границ участка

Адрес: Республика Хакасия, город Абакан, улица Некрасова, дом 37.

Предоставленный на праве: Аренда

Список правообладателей: Общество с ограниченной ответственностью
"ПМ и К МАНЖУЛА"

с
↑
н
ю



Масштаб 1 : 2000

Площадь: 11002 кв.м

Ведомость дир. углов и длин линий

Отрезок	Дир. угол	Длина (м)
н1 - н2	153°35'	29,025
н2 - н3	174°16'	52,000
н3 - н4	180°5,3'	38,282
н4 - н5	276°4,4'	128,584
н5 - н6	7°35,5'	3,505
н6 - н7	343°5,4'	49,437
н7 - н8	71°33,8'	102,006
н8 - н9	344°0,5'	8,384
н9 - н1	68°51,4'	31,383

Заместитель начальника ДГАЗ
Администрации города Абакана по
земельным ресурсам



Каузова Ю.Д.

Общество с ограниченной ответственностью
"ПМ и К МАНЖУЛА"



АКТ

приема-передачи земельного участка

город Абакан Республика Хакасия
 Девятое февраля две тысячи пятнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся, Администрации города Абакана, в лице заместителя начальника Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана по земельным ресурсам Каузовой Юлии Дмитриевны, действующей на основании доверенности от 26.12.2014 года №3673, с одной стороны, и *Общество с ограниченной ответственностью "ПМ и К МАНЖУЛА"*, в лице директора Манжулы Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с договором аренды земельного участка № АЮ30121 составили настоящий акт о том, что Администрация города Абакана передала, а *Общество с ограниченной ответственностью "ПМ и К МАНЖУЛА"*

приняло земельный участок, площадью **11002** кв.м.

Сведения о земельном участке

1. Адрес земельного участка *Республика Хакасия, город Абакан, улица Некрасова, дом 37.*
2. Разрешенное использование земельного *для строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и стоянкой для автотранспорта*
3. Вид права на земельный участок *Аренда*
4. Кадастровый квартал *020104*
5. Наличие ограничения и обременения *отсутствует*

Подписи сторон

Передал

город Абакан Республика Хакасия, улица Пушкина дом 68
 Д.Г.А.З. Администрации г.Абакана
 Каузова Ю.Д.

Принял

РЕСПУБЛИКА ХАКАСИЯ, город Абакан, улица Кирова, дом 257 Общество с ограниченной ответственностью "ПМ и К МАНЖУЛА", в лице директора Манжулы Валерия Владимировича, действующего на основании Устава




Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия

Номер регистрационного округа 19

Предмет государственной регистрации



06 ФЕВ 2015

1001-19/001/003/2015-136

Тихомирова М.Н. (подпись)



Ю. Д. Каузова

Принято и проинформировано 4 листа (ов) Заместитель начальника Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана по земельным ресурсам