

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 01-14-71/13

г. Кемерово

13.11.2013

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета Витковской Натальи Славиевны, действующей на основании Положения, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «СДС-Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Николаева Максима Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с протоколом о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 30.10.2013 №29, проведенного организатором торгов государственным предприятием Кемеровской области «Фонд имущества Кемеровской области», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование земельный участок, в границах, указанных в его кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью.
- 1.2. Характеристики земельного участка:
 - категория земель: земли населенных пунктов;
 - кадастровый номер: 42:00:0000000:276;
 - адрес: г. Кемерово, Ленинский район, восточнее просп. Комсомольского на участке от просп. Химиков до просп. Притомского;
 - площадь 882363 кв.м;
 - разрешенное использование: комплексное освоение в целях жилищного строительства.
- 1.3. Земельный участок предоставляется для: комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- 1.4. Земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

1.1. Условия комплексного освоения земельного участка

1.1.1. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах участка: 6 (шесть) месяцев с момента заключения Договора. При разработке проектной документации должны учитываться требования по обеспечению территории микрорайона объектами социальной инфраструктуры.

1.1.2. Максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность: 10 (десять) лет с момента заключения Договора аренды. Условия передачи определяются в соответствии с законодательством.

1.1.3. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков в границах земельного участка: 10 (десять) лет с момента возникновения права собственности либо права аренды на участки.

1.1.4. Способ обеспечения обязательств по комплексному освоению участка в целях жилищного строительства:

- поручительство – по договору поручительства поручитель обязуется отвечать перед Арендодателем за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором участка обязанностей установленных Договором аренды и законодательством в размере годовой арендной платы за участок.

- безотзывная банковская гарантия в размере 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

2. Срок действия договора и момент его заключения

- 2.1. Срок действия договора – 3 (три) года с момента его заключения.
- 2.2. Договор аренды на срок один год и более считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области. Договор аренды на срок менее одного года не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента подписания его сторонами.
- 2.3. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с момента начала фактического использования Арендатором земельного участка – с 30.10.2013 (далее – фактическое использование земельного участка).

3. Платежи и расчеты по договору

- 3.1. Размер арендной платы устанавливается на основании протокола об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка. Цена выкупа 1 кв.м площади земельного участка – 534 руб. 69 коп.
- 3.2. Арендатор самостоятельно ежемесячно (до 10 числа месяца, за который производится оплата) перечисляет арендную плату в размере 1 735 313 руб. 90 коп. (Один миллион семьсот тридцать пять тысяч триста

тринадцать рублей 90 копеек) или 23 руб. 60 коп. (двадцать три рубля 60 коп.) за 1 кв. м площади земельного участка в 1 год по следующим реквизитам:

р.с. 40101810400000010007 в ГРКЦ ГУ Банка России по Кемеровской области, БИК 043207001, ИНН 4200000478, КПП 420501001, УФК по Кемеровской области (Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, л/с 04392003670), КБК 850 1 11 05012 04 0000 120, ОКАТО 32401000000.

3.3. Первый платеж с даты, указанной в пункте 2.3 настоящего Договора, а также до конца текущего месяца Арендатор производит в течение 10 дней со дня подписания Договора.

3.4. В платежном документе в обязательном порядке указывается:

- номер и дата подписания договора аренды земельного участка;
- наименование Арендодателя и Арендатора;
- наименование платежа: арендная плата, плата за фактическое использование земельного участка;
- период, за который производится платеж;
- указанные в настоящем Договоре реквизиты, на которые перечисляется платеж;
- наименование / Ф.И.О. лица, которым производится платеж.

3.5. Обязательство по внесению платежей по настоящему Договору считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет органа федерального казначейства при оформлении платежного документа в порядке, указанном в пункте 3.4 настоящего Договора.

3.6. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случаях:

- принятия законов и иных нормативных актов уполномоченных органов, изменяющих размер арендной платы, условия и сроки её внесения;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка;
- определения рыночной стоимости размера арендной платы земельного участка.
- при изменении условий использования земельных участков, влекущее при расчете размера арендной платы применение установленных нормативными правовыми актами дополнительных коэффициентов.

3.7. Независимо от момента направления Арендодателем и получения Арендатором уведомления об одностороннем изменении размера арендной платы условия настоящего Договора о размере арендной платы, порядке и сроках ее внесения считаются измененными:

- с момента введения в действие соответствующего нормативного правового акта;
- с даты составления отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка;
- с момента возникновения особых условий использования земельного участка, влекущих в соответствии с нормативными правовыми актами применение дополнительных коэффициентов при расчете размера арендной платы.

3.8. Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем изменении размера арендной платы. Арендатор обязан принять данное уведомление к исполнению без подписания дополнительного соглашения и произвести доплату в месячный срок с момента получения уведомления об одностороннем изменении размера арендной платы. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Момент получения уведомления определяется в соответствии с пунктом 8.1 или пунктом 8.2 настоящего Договора.

3.9. Не использование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от обязанности по внесению арендных платежей.

3.10. Арендная плата не включает в себя плату за содержание и благоустройство земельного участка.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором.
- 4.1.2. Контролировать выполнение Арендатором всех обязательств по настоящему Договору.
- 4.1.3. Вносить в соответствующие органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, выполняемых Арендатором с нарушением условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Передать Арендатору земельный участок путем подписания Акта приема-передачи в течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора.
- 4.2.2. Направлять Арендатору письменные предупреждения о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок, если допущенные Арендатором нарушения обязательств могут повлечь досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя.
- 4.2.3. Принять от Арендатора земельный участок по акту приема-передачи по окончании срока действия настоящего Договора либо при его досрочном расторжении.

4.3. Арендатор имеет право использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

- 4.4.1. Принять земельный участок по акту приема-передачи от Арендодателя не позднее, чем в пятидневный срок с момента заключения настоящего Договора. Отказ Арендатора от подписания акта приема-передачи является односторонним отказом от исполнения Договора полностью. Договор считается расторгнутым в соответствии с пунктом 7.3 настоящего Договора.

4.4.2. Использовать земельный участок только в соответствии с требованиями о его разрешенном использовании и цели предоставления, определенными в пунктах 1.2, 1.3 настоящего Договора.

4.4.3. После получения в установленном порядке разрешений, предусмотренных нормативными правовыми актами, но не позднее одного года со дня заключения настоящего Договора, приступить к использованию земельного участка в соответствии с пунктами 1.2, 1.3 настоящего Договора.

4.4.4. Своевременно и полностью вносить плату за фактическое использование земельного участка и арендную плату, установленную настоящим Договором и уведомлениями об одностороннем изменении размера арендной платы.

4.4.5. Провести государственную регистрацию Договора на срок один год и более в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

4.4.6. Не сдавать земельный участок в целом или частично в субаренду (поднаем) без письменного разрешения Арендодателя, оформляемого в виде уведомления.

При передаче земельного участка в субаренду размер арендной платы подлежит перерасчету с учетом соответствующих коэффициентов.

4.4.7. Не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также не осуществлять иных действий, приводящих к обременению земельного участка правами третьих лиц.

4.4.8. Обеспечить Арендодателю и органам, осуществляющим земельный контроль, беспрепятственный доступ на земельный участок.

4.4.9. Не нарушать права и законные интересы иных правообладателей частей объекта недвижимости, расположенного на земельном участке (в случае, если земельный участок предоставлялся для размещения объектов недвижимости), а также правообладателей смежных земельных участков.

4.4.10. Устранить за свой счет недостатки земельного участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендодателем, по письменному требованию последнего.

4.4.11. Осуществлять обход и осмотр земельного участка с целью выявления, предупреждения, пресечения террористической деятельности и минимизации ее последствий. В случае обнаружения подозрительных предметов сообщить об этом в компетентные органы.

4.4.12. В десятидневный срок со дня изменения наименования, местонахождения или других реквизитов, а также при реорганизации Арендатора направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

В случае если Арендодатель не был письменно уведомлен Арендатором об изменении вышеуказанных сведений, Арендатор несет риск наступления вызванных этим неблагоприятных последствий для него.

4.4.13. В случае, если пунктом 3.2 Договора предусмотрено ежемесячное перечисление Арендатором арендной платы, каждые три месяца, а также не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора, осуществлять сверку расчетов по арендной плате и неустойке (пене и (или) штрафам).

В случае, если пунктом 3.2 Договора предусмотрено ежеквартальное перечисление Арендатором арендной платы, каждые полгода, а также не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора, осуществлять сверку расчетов по арендной плате и неустойке (пене и (или) штрафам).

В случае, если пунктом 3.2 Договора предусмотрено ежегодное перечисление Арендатором арендной платы, Арендатор осуществляет сверку расчетов по арендной плате и неустойке (пене и (или) штрафам) ежегодно до 1 ноября соответствующего года, а также не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора.

4.4.14. В течение 3-х дней, после прекращения договора аренды или его досрочного расторжения, освободить Объект и передать его Арендодателю в надлежащем состоянии, путем подписания Акта приема-передачи.

5. Порядок передачи и возврата земельного участка

5.1. Передача земельного участка Арендатору производится по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора.

5.2. Акт приема-передачи земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.3. В течение трёх дней с момента окончания срока действия Договора или его досрочного расторжения Арендатор передает земельный участок Арендодателю по акту приема-передачи.

5.4. Земельный участок должен быть передан Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с пунктами 1.2, 1.3 настоящего Договора.

5.5. В случае, если состояние возвращаемого земельного участка не соответствует требованиям пункта 5.4 настоящего Договора, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы и платы за фактическое использование земельного участка в установленные Договором сроки, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Арендатором других обязанностей, перечисленных в разделах 4 и 5 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 10 % годовой арендной платы, рассчитываемой по величине арендной платы на момент обнаружения факта нарушения условий Договора.

6.3. В платежном документе в обязательном порядке указывается:
- номер и дата подписания договора аренды земельного участка;
- наименование Арендодателя и Арендатора;
- наименование платежа неустойки: пеня, штраф;
- наименование / Ф.И.О. лица, которым производится платеж неустойки.

6.4. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на арендуемом земельном участке по вине Арендатора, последний возмещает ущерб в полном объеме собственнику сетей, лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинен ущерб.

6.5. В случае, если по окончании срока действия Договора или его досрочного расторжения Арендатор не возвратил земельный участок в срок, установленный пунктом 5.3 настоящего Договора, Арендатор обязан вносить плату за пользование земельным участком в размере арендной платы по Договору до момента подписания акта приема-передачи.

При этом, если указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

6.6. Возмещение убытков, уплата неустойки (пени и (или) штрафов) не освобождает стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения (за исключением предусмотренных пунктами 3.8, 4.4.6 настоящего Договора) и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями сторон, зарегистрированы в установленном порядке (в случаях предусмотренных законодательством) и скреплены отпечатками печатей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

7.2. В случае если по окончании срока действия настоящего Договора Арендатор продолжает использовать земельный участок при отсутствии возражений со стороны Арендодателя Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую сторону не позднее, чем за 10 дней до даты прекращения Договора, указанной в предупреждении.

7.3. В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения Договора, предусмотренного в пункте 4.4.1 настоящего Договора, по истечении пяти дней с момента заключения Договора считается расторгнутым.

7.3.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению сторон.

7.4. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков при следующих признаваемых сторонами существенных нарушениях Договора:

7.4.1. При использовании земельного участка с нарушением условий, установленных в пункте 4.4.2 настоящего Договора.

7.4.2. При не использовании земельного участка в течение срока, установленного пунктом 4.4.3 настоящего Договора, а также при использовании земельного участка при отсутствии необходимых разрешений.

7.4.3. В случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

7.4.4. При не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа независимо от её последующего внесения.

7.5. Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора, направив Арендодателю соответствующее уведомление не менее чем за 1 месяц до момента расторжения Договора при условии:

- погашения платы за фактическое пользование и задолженности по арендной плате (до момента расторжения Договора), неустойки (пени и (или) штрафов), процентов за пользование чужими денежными средствами;

- внесения возмещения за досрочное расторжение Договора в размере месячной арендной платы.

7.6. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения платы за фактическое пользование, задолженности по арендной плате, выплате неустойки (пени и (или) штрафов), процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

8. Заключительные положения

8.1. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предупреждения) считается полученной стороной, если она направлена заказным письмом по месту нахождения соответствующей стороны или по ее почтовому адресу.

о
й

Момент получения корреспонденции определяется в любом случае не позднее 10 дней со дня ее отправки, указанной в почтовой квитанции.

8.2. Кроме того, корреспонденция считается полученной Арендатором с момента её вручения под роспись представителю Арендатора или лицу, имеющему право действовать от его имени без доверенности.

8.3. Изменения в тексте договора (зачеркивания, исправления, подчистки), а равно и в приложениях, дополнениях к нему, не заверенные подписями сторон и не скрепленные оттисками их печатей, юридической силы не имеют.

8.4. Настоящий договор заключен сторонами с условием о согласии на вступление в этот договор иных правообладателей частей объекта недвижимости (в случае, если земельный участок предоставлялся для размещения объектов недвижимости).

Присоединение к договору осуществляется путем подписания Арендодателем и иными правообладателями частей объекта недвижимости соглашения о присоединении к настоящему Договору.

8.5. Споры по настоящему Договору рассматриваются в суде по месту нахождения земельного участка.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

В случае, если настоящий договор заключен на срок один год и более, составляется третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

8.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- кадастровый паспорт земельного участка;
- акт приема-передачи земельного участка.

9. Реквизиты сторон

Арендодатель:

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области

650000, г. Кемерово, просп. Советский, 58

Председатель



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «СДС-Строй»

ИНН 4205109101, КПП 420501001

650066, г. Кемерово, Притомский пр., 7/5-101

Генеральный директор

М.В. Николаев/



Исп.: Кириченко О.С., 58-60-70
Согласовано: Яшина И.Н.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" августа 2013 г. № 4200/001/13-326366

КСП.1

1	Кадастровый номер: 42:00:0000000:276	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 42:00:0000000				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 05.08.2013		
7	Многоконтурный земельный участок				
8	Местоположение: Кемеровская область, г. Кемерово, восточнее просп. Комсомольского на участке от просп. Химиков до просп. Притомского				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: комплексное освоение в целях жилищного строительства				
11	Площадь: 882363+/296 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 1887153866.25				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Граница земельного участка состоит из 5 контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе № 2.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 42:00:0000000:276		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия — 05.08.2015.		

Начальник межрайонного отдела №1
(наименование должности)

О. Л. Батова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" августа 2013 г. № 42:00/001/13-326366

КП.2

1	Кадастровый номер: 42:00:0000000:276	Лист № 3	3	Всего листов: 3
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p>				
5	Масштаб 1:25000			



Условные знаки: —

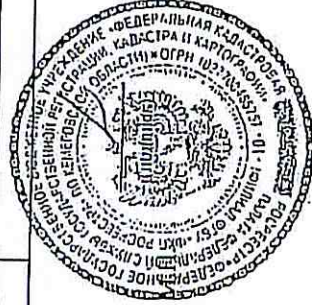
Начальник межрайонного отдела №1
(наименование должности)

О. Л. Батова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" августа 2013 г. № 4200/001/13-326366

ИСП.1

1		2	3	4
Кадастровый номер: 42:00:0000000:276		Лист № 2	3	Всего листов: 3
Сведения о контурах земельного участка				
№ п/п.	Учетный номер	Площадь (м ²)	Особые отметки	
1	2	3		
1	1	9763.32	4	
2	2	112847.28	—	
3	3	494359.29	—	
4	4	87615.34	—	
5	5	17778.23	—	
14				



Начальник межрайонного отдела №1
(подпись, должность)

О. Л. Батова
(подпись, фамилия)

АКТ
приёма-передачи земельного участка
по договору аренды земельного участка

от 13.11.2013 № 01-11-74/13

г. Кемерово

13.11.2013

1. Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Витковской Натальи Славиевны, действующей на основании Положения, с одной стороны, передал, а Общество с ограниченной ответственностью «СДС-Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Николаева Максима Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, принял во временное возмездное владение и пользование на условиях договора аренды земельного участка от 13.11.2013 № 01-11-74/13 (далее – Договор) земельный участок в границах, указанных в его кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к Договору.

2. Характеристики земельного участка:

- категория земель: земли населенных пунктов;
- кадастровый номер: 42:00:0000000:276;
- адрес: г. Кемерово, Ленинский район, восточнее просп. Комсомольского на участке от просп. Химиков до просп. Притомского;
- площадь 882363 кв.м.;
- разрешенное использование: комплексное освоение в целях жилищного строительства.

3. Состояние земельного участка пригодно для его использования в соответствии с пунктом 1.3 Договора. Арендатор никаких претензий к Арендодателю относительно состояния земельного участка не имеет.

4. Арендатор осуществлял фактическое использование земельного участка с 30.10.2013.

Реквизиты сторон

Арендодатель:

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области
650000, г. Кемерово, просп. Советский, 58

Председатель

 /
М.П. Витковская /



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«СДС-Строй»
ИНН 4205109101, КПП 420501001
650066, г. Кемерово, Притомский пр., 7/5-101

Генеральный директор

 /



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Кемеровской области
Номер регистрационного округа 42
Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации " 20 " *ноября* 2013 г.
Номер регистрации 42-42-01/369/2013-74
Регистратор *В.В. Мухоморова*



ПРОШЕНО ПРОДУМЕРОВАНО
НА ЛИСТАХ