

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 70
земельного участка для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства

г. Барнаул

«29» 03 2017

Городской округ – город Барнаул Алтайского края, в лице Дёмина Сергея Олеговича – главы администрации города по градостроительству и земельным отношениям, действующего на основании постановления администрации города №41 от 09.01.2017 «О распределении обязанностей между главой администрации города и его заместителями», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и юридическое лицо:

Акционерное общество «Барнаулкапстрой»

в лице Каркошкина Дмитрия Валерьевича – генерального директора, действующего на основании Устава,

местоположение юридического лица: 656031, Алтайский край, г.Барнаул, улица Папанинцев, 114,

именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании ст.39.6, 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов, находящийся в муниципальной собственности, имеющий кадастровый номер 22:63:000000:2079, по адресу: Алтайский край, г.Барнаул, район Индустриальный, улица 65 лет Победы, 25 (далее - Участок).

1.2. Площадь Участка 0,6547 га или 6547 кв.м.

1.3. Участок предоставляется для комплексного освоения в целях жилищного строительства (для строительства многоквартирного жилого дома (9 и более этажей), в том числе со встроенными, пристроенными и встроено-пристроеными объектами, связанными с проживанием и не оказывающими негативное воздействие на окружающую среду). Разрешенное использование Участка: комплексное освоение в целях жилищного строительства. Указанное в настоящем пункте описание цели использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем «Целевое назначение».

1.4. Договор со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

✓ 2.1. Срок аренды устанавливается до 31.12.2020 года с даты подписания настоящего Договора.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

3. ПОРЯДОК И СРОКИ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ УЧАСТКА.

Комплексное освоение Участка осуществляется в следующем порядке:

3.1. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, до 31.12.2017.

3.2. Выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность в соответствии с действующим законодательством до 31.12.2020.

3.3. Осуществление жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка до 31.12.2020.

4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Ограничения и обременения прав на земельный участок на момент заключения Договора не установлены.

5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК РАСЧЕТА И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ И АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендатор уплачивает в соответствии с условиями Договора следующие виды платежей: арендную плату за использование Участка.

✓ 5.2. Размер годовой арендной платы за Участок устанавливается в сумме 113245 (сто тринадцать тысяч двести сорок пять) рублей 68 копеек, в соответствии с решением Барнаульской городской Думы от 14.12.2012 №24 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в границах городского округа - города Барнаула Алтайского края, условий и сроков ее внесения».

5.3. Арендная плата исчисляется с 23.12.2016 и вносится ежеквартально, частями, рассчитанными пропорционально относительно годовой арендной платы, до первого числа месяца, следующего за истекшим кварталом.

5.4. Перечисление суммы, указанной в пункте 5.2. Договора осуществляется Арендатором на расчетный счет: 40101810100000010001 ОТДЕЛЕНИЕ БАРНАУЛ г.Барнаул; БИК 040173001; код бюджетной

классификации 91511105024040000120, получатель: ИНН 2221114698, КПП 222101001, УФК по Алтайскому краю (комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула) Код ОКТМО 01701000.

5.5. Размер арендной платы по настоящему Договору может изменяться Арендодателем на основании нормативных правовых актов, принятых уполномоченными органами. Размер арендной платы меняется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта либо иного обозначенного в нем момента. Настоящее условие не требует составления дополнительного соглашения. Расчет арендной платы с измененным размером арендной платы Арендатор производит самостоятельно либо уточняет у Арендодателя правильность расчета арендной платы и реквизитов для перечисления арендной платы, установленных на текущий год.

5.6. В случае невнесения арендных платежей в установленный срок Арендатор уплачивает пени в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка России от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. При этом сумма начисленной пени перечисляется отдельным платежным поручением (либо квитанцией) на тот же расчетный счет, на который перечисляется арендная плата.

5.7. При неисполнении арендатором обязательств по комплексному освоению земельного участка, указанных в пунктах 3.1., 3.2., 3.3. Договора, арендатор выплачивает неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы за каждый день просрочки.

5.8. Поступающие платежи по настоящему Договору, в случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате по данному Договору, учитываются Арендодателем в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов, затем погашаются начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы, после этого погашается пеня по задолженности вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе.

5.9. Арендатор ежегодно осуществляет сверку начислений и платежей по настоящему Договору с Арендодателем по состоянию на 01 октября текущего года.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Беспрепятственно посещать и обследовать Участок на предмет соблюдения земельного законодательства, условий Договора, целевого использования Участка, обременений и сервитутов.

6.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. Использовать Участок в порядке, установленном Договором.

6.3.2. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке проекта планировки территории, проекта межевания территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка, имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

Величина годовой арендной платы земельных участков после утверждения в установленном порядке проекта планировки и проекта межевания территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования устанавливается в соответствии с решением Барнаульской городской Думы от 14.12.2012 №24 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в границах городского округа - города Барнаула Алтайского края, условий и сроков ее внесения».

Рыночная стоимость земельных участков после утверждения в установленном порядке проекта планировки и проекта межевания территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в расчете на единицу площади приведена в таблице 1:

Таблица 1

№ п/п	Вид функционального использования	Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м
1	Земли под административно - управленческими и общественными объектами	1342
2	Земли учреждений и организаций народного образования	1021
3	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	1796
4	Земли гаражей и автостоянок	1357
5	Земли под домами многоэтажной застройки	1943

6.3.3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и

обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия Арендодателя при условии его уведомления. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных в пунктах 3.1.3, 3.2., 3.3. Договора требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

6.4.3. Своевременно и полностью уплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенным Договором.

6.4.4. Не допускать действий, приводящих к захламлению, ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории (в том числе к загрязнению территории химическими веществами, производственными отходами, сточными водами и т.п.).

6.4.5. Самостоятельно, за счет собственных средств освободить Участок от деревьев, самовольно возведенных строений, установленных металлических гаражей, погребов, других сооружений и конструкций.

6.4.6. Обеспечить Арендодателю и органам государственного, муниципального контроля свободный доступ на Участок с целью осмотра его на предмет соблюдения условий Договора, целевого использования земельного участка, обременений и сервитутов.

6.4.7. Обеспечить осуществление строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах Участка и их передачу в установленном порядке в муниципальную собственность в срок, указанный в пункте 3.2. Договора.

6.4.8. Обеспечить строительство объектов жилого и иного назначения на образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, в срок, указанный в пункте 3.3. Договора.

6.4.9. Не препятствовать размещению на Участке межевых и геодезических знаков в соответствии с действующим законодательством.

6.4.10. Ограждение установить согласно границам предоставленного Участка.

6.4.11. Не ущемлять права смежных землепользователей.

6.4.12. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить письменное уведомление Арендодателю. При неисполнении этой обязанности адрес Арендатора считается прежним, вся корреспонденция, направленная по этому адресу, считается полученной.

6.4.13. Передать Участок Арендодателю по передаточному акту в недельный срок после окончания срока аренды либо после прекращения действия Договора в случае его досрочного расторжения.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АРЕНДАТОРА

7.1. Арендатор обязан в течение месяца с даты подписания Договора сторонами представить оригинал банковской гарантии (не позднее 10 дней с момента ее выдачи гарантом), обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по обустройству территории и строительству объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в размере годовой арендной платы за земельный участок 113245 (сто тринадцать тысяч двести сорок пять) рублей 68 копеек.

7.2. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке проекта планировки территории, проекта межевания территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка, и приобретения указанных земельных участков в собственность или в аренду, обеспечивает надлежащее исполнение обязательств по обустройству территории и строительству объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры банковской гарантией.

7.3. В случае отзыва гарантом банковской гарантии или ее прекращения в связи с ликвидацией гаранта или невозможностью исполнения, вызванной обстоятельствами, за которые ни одна из сторон банковской гарантией не отвечает, Арендатор обязан представить Арендодателю новую банковскую гарантию, начало срока действия, которой должно быть не позднее окончания срока действия отозванной (прекращенной) банковской гарантии. Иные условия новой банковской гарантии должны быть лучше или идентичны условиям отозванной банковской гарантии.

7.4. Если банковская гарантия отозвана (прекращена) гарантом в связи с совершением Арендатором сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, арендатор, к которому перешли права и обязанности по настоящему Договору, обязан обеспечить исполнение обязательств новой банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 7.1. Договора, в течение месяца с момента государственной регистрации перехода прав и обязанностей по настоящему Договору.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ДОПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Изменения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

9.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

9.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке при существенном нарушении Договора Арендатором, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Существенным нарушением Договора является невнесение (внесение не в полном объеме) Арендатором более двух раз подряд арендных платежей в размере и сроки установленные Договором, а также неисполнение Арендатором пунктов 6.4.3., 6.4.8., 6.4.9., 7.1., 7.2., 7.3., 7.4.

9.4. В случае прекращения настоящего Договора, в том числе в случаях досрочного расторжения Договора, внесенная Арендатором плата за право на заключение Договора и арендная плата возврату не подлежат.

Затраты, связанные с исполнением настоящего договора, возмещению не подлежат.

9.5. В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором условий Договора Арендатор обязан безвозмездно передать в муниципальную собственность результаты работ по строительству (созданию) объектов инженерной инфраструктуры, выполненных к моменту расторжения Договора, а также документацию по планировке.

9.6. Договор не подлежит заключению (продлению) на новый срок, возобновлению на неопределенный срок.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В настоящем Договоре под особыми обстоятельствами понимаются: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, разрыв магистральных трубопроводов и т.д.

Об этих происшествиях каждая из Сторон обязана немедленно известить другую Сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

10.2. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения арендуемого земельного участка. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции и арбитражных судах по месту исполнения договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

11.3. Приложения к Договору: Расчет арендной платы.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

АО «Барнаулкапстрой»
Адрес: 656031, Алтайский край,
г.Барнаул, ул.Папанинцев, 114
ИНН 2225112780, КПП 222101001,
ОГРН 1102225010392

Подпись

Арендатора  Д.В.Каркошкин
М. П.

Арендодатель:

Администрация города Барнаула
Адрес: 656043, Алтайский край,
г.Барнаул, улица Гоголя, 48
ИНН 2225066269, КПП 222501001,
ОГРН 1042202280251

Подпись

Арендодателя  С.О.Дёмин
М. П.



ул. 65 лет Победы, 25

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю

Произведена государственная регистрация
Договора аренды
Дата регистрации 11.04.2017
Номер регистрации 22:63:000000:2079-22/001/2017-2
Государственный регистратор прав Назарова Т.В.
(подпись, м. п.) (Ф.И.О.)



Фн

Да:
На
что
заг

1.

Управление
государственной
регистрации,
кадастра
и картографии
по Алтайскому краю
Составлено в г. Барнаул
государственной регистрацией
№ 22:63:000000:2079-22/001/2017-2
г. 11.04.2017

Пронумеровано
печатью на 5
организации
г. Барнаул
И.В. Назарова



