

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 3432

г. Брянск

«11» января 2016 г.

Управление имущественных отношений Брянской области, ИНН 3250059309, КПП 325701001, ОГРН 1053244057085 – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выданное 12.04.2005 МИФНС № 2 по Брянской области, серия 32 № 000565265, местонахождение: Россия, Брянская область, город Брянск, бульвар Гагарина, 25, в лице врио начальника управления **Карелиной Светланы Ивановны**, действующей на основании Распоряжения, утвержденного Губернатором Брянской области от 07.12.2015 года № 1249-рг, и именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Стройдом-XXI»**, ОГРН 1043266005331, ИНН 3255042919, КПП 325701001, адрес: 241031, г. Брянск, ул.Речная, д. 99А, в лице директора Артениной Татьяны Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании Протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 28.12.2015 № 17А/15, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель предоставляет (передает) Арендатору земельный участок (далее – участок) площадью 6 314 кв. м., имеющий адресные ориентиры: Брянская область, г. Брянск, ул. Клары Цеткин, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в пределах участка. Ориентир - многоэтажные жилые дома. Местоположение ориентира: Брянская область, г. Брянск, в 20 м на юго-восток от д. №10 по ул. Клары Цеткин, с разрешенным видом использования: многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей, кадастровый номер 32:28:0021314:293, за плату в пользование (аренду), а Арендатор принимает участок для его использования в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Участок относится к категории земель населенных пунктов и имеет разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей.

1.3. Передача участка Арендатору производится по акту приема-передачи земельного участка, который подписывается Арендатором и Арендодателем.

1.4. Границы участка установлены в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте участка. Кадастровый паспорт участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Участок предоставляется для целей, связанных со строительством многоквартирных многоэтажных жилых домов от 4 до 17 этажей (далее - объект) в соответствии с условиями настоящего Договора.

II. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды участка составляет 10 (десять) лет с 19.01.2016 года по 19.01.2026 год и установлен с момента подписания Сторонами акта приема-передачи участка.

III. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер ежегодной арендной платы установлен по итогам аукциона в соответствии с протоколом от 28.12.2015 года № 17А/15 и составляет **4 625 900 (Четыре миллиона шестьсот двадцать пять тысяч девятьсот) рублей**.

3.2. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи участка.

3.3. Задаток в сумме 1 336 000 (Один миллион триста тридцать шесть тысяч) рублей, перечисленный Арендатором, засчитывается в счет оплаты арендной платы.

3.4. Оставшуюся сумму размера ежегодной арендной платы (за вычетом суммы задатка) Арендатор обязан оплатить в размере 3 289 900 (Три миллиона двести восемьдесят девять тысяч

девятьсот) рублей в течение 10 банковских дней с момента подписания договора аренды и вносится на бюджетный счет Арендодателя, указанный в расчете арендной платы, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. Днем оплаты считается день поступления средств на бюджетный счет Арендодателя.

3.6. Неиспользование участка после заключения Договора аренды не является основанием для неуплаты арендных платежей Арендодателю.

3.7. В случае отказа Арендатора от оплаты арендуемого имущества по результатам протокола торгов, настоящий Договор прекращает свое действие, при этом Арендатор выплачивает штраф в размере внесенного задатка.

3.8. Арендная плата вносится за период с 2017 года и в последующие годы ежеквартально позднее 15 числа последнего месяца квартала.

3.9. В случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего иной, чем Договором, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу соответствующего акта без внесения изменений в Договор. Данная информация публикуется в официальном печатном издании Брянской области и на интернет-сайте Арендодателя.

3.10. Размер годовой арендной платы, определенный в результате аукциона, устанавливается на весь период проектирования и строительства объекта. После ввода объекта в эксплуатацию и получения свидетельства на право собственности на объект, но не ранее чем через 1 (один) год с момента заключения Договора, размер арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативно-правовыми актами на текущий период, определяющими порядок начисления арендных платежей на земельные участки, находящиеся в государственной (областной) собственности.

3.11. В случае изменения реквизитов Арендодатель направляет об этом соответствующее уведомление Арендатору. Уведомление может быть сделано Арендодателем неопределенному кругу лиц через официальное печатное издание Брянской области и официальные интернет-ресурсы Арендодателя. Арендная плата подлежит внесению Арендатором по новым реквизитам на основании Договора и уведомления без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случае использования участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, не по целевому назначению или способами, приводящими к его порче, а также при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа и нарушений других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью осуществления земельного контроля.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а так же по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В 7-дневный срок с момента внесения денежных средств в соответствии с пунктами 3.4.; 3.5. настоящего Договора передать Арендатору участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Опубликовать в официальном печатном издании или на своем интернет-сайте информацию об изменении своего наименования, места нахождения, места регистрации, платежных и иных реквизитов, сроков внесения арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды (передача права аренды в залог, в качестве вклада в уставный капитал хозяйствующего субъекта, в качестве паевого взноса, передача права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, передача земельного участка в субаренду).

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.4. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель и иных государственных органов свободный доступ на земельный участок. При необходимости проведения на участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на участке.

4.4.5. Своевременно и в полном объеме уплачивать Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять ему платежные документы.

4.4.6. После подписания Договора и дополнительных соглашений к нему обеспечить его (их) государственную регистрацию в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области в срок один месяц (в случае заключения Договора аренды на срок более года). Расходы по регистрации несет Арендатор.

4.4.7. Не осуществлять на участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4.4.8. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

4.4.9. В границах земельного участка находятся тепловые сети, находящиеся на балансе ГУП «Брянсккоммунэнерго». При строительстве соблюдать охранную зону вышеуказанных тепловых сетей в соответствии с действующим законодательством.

4.4.10. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения участка и расположенных на нем объектов.

4.4.11. В случае ликвидации предприятия, учреждения, организации или смерти Арендатора – физического лица, Арендатор или его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление в 10 – дневный срок.

4.4.12. В случае изменения адреса или иных реквизитов в 10 – дневный срок письменно уведомить Арендодателя. При отсутствии уведомления все извещения, повестки и другие документы, направленные Арендатору по адресу, указанному в настоящем Договоре, считать врученными.

4.4.13. Уведомить Арендодателя о выполнении своих обязанностей по завершению строительства путем направления заверенной Арендатором копии соответствующего разрешения о вводе построенного объекта в эксплуатацию.

4.4.14. В течение 7 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на возведенный объект представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на участок.

4.4.15. Не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора Арендатор обязан обратиться к Арендодателю для оформления соглашения, подтверждающего расторжение Договора аренды участка по истечении срока действия Договора.

4.4.16. После окончания срока действия настоящего Договора Арендатор обязан в 7-дневный срок передать участок Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

4.4.17. Осуществлять какие-либо сделки с правом аренды участка (передача права аренды в залог, в качестве вклада в уставный капитал хозяйствующего субъекта, в качестве вклада вноса, передача права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, передача земельного участка в субаренду) исключительно после получения предварительного согласования Арендодателя на осуществление данной сделки, в порядке, установленном настоящим Договором.

4.4.18. Арендатор и Арендодатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством РФ, соглашением Сторон.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения обязательств по освоению земельного участка по истечении срока аренды, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, Арендатор выплачивает

Арендодателю неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы за каждый нарушения срока. При нарушении установленных сроков более чем на 180 дней Арендодателю дополнительно единовременно выплачивает штраф в размере 5% от суммы права аренды.

5.3. В случае нарушения Арендатором пункта 3.4. Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения пункта 4.4.4. Договора, Арендатору начисляется штраф в размере 100 МРОТ (МРОТ – минимальный размер оплаты труда, применяемый в соответствии с Федеральным законом от 19.06.2000г. № 82-ФЗ для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, установленным в зависимости от минимального размера оплаты труда). В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации, отменяющих применение минимального размера оплаты труда для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, в Договоре применяется величина минимального размера оплаты труда, установленная для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, действующая до отмены применения МРОТ).

5.5. В случае нарушения пункта 4.4.9. Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

5.6. В случае нарушения пункта 4.4.10. Договора Арендатору начисляется штраф в размере 10 МРОТ.

5.7. Арендатор перечисляет денежные средства, составляющие неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, на бюджетный счет, указанный в расчете арендной платы.

5.8. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5.9. В случае неисполнения обязательств по полному и своевременному внесению арендной платы в сроки указанные в пункте 3.8. настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации действующей на день исполнения таких обязательств, от размера невнесенной арендной платы за каждый день нарушения срока.

5.10. За иные нарушения условий Договора Стороны несут ответственность предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.11. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (землетрясения, наводнения, военные действия и т.п.), если данные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

5.12. Сторона, не исполняющая обязанности и/или ненадлежащим образом исполняющая обязанности по Договору, вправе ссылаться на наличие обстоятельств непреодолимой силы только в том случае, если она известила иную Сторону Договора о наличии указанных обстоятельств в течение 14 дней с момента их возникновения.

5.13. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана доказать их наличие и невозможность надлежащего исполнения Договора в связи с их наличием.

5.14. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы регулируется законодательством Российской Федерации.

VI. СДЕЛКИ С ПРАВОМ АРЕНДЫ

6.1. Арендодатель дает согласие на совершение сделки Арендатору при условии соответствия данной сделки нормативным актам Российской Федерации и Брянской области, а также соблюдения Арендатором условий настоящего Договора в следующем порядке:

а) принятие обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земельного участка и необходимым комплектом документов;

б) проведение правовой экспертизы по представленным Арендатором документам для подтверждения надлежащего исполнения Арендатором договорных обязательств для предоставления согласия на совершение сделки.

6.2. После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору Арендатор обязан совместно с третьим лицом, которому переданы права и обязанности

б) проведение правовой экспертизы по представленным Арендатором документам для подтверждения надлежащего исполнения Арендатором договорных обязательств для предоставления согласия на совершение сделки.

6.2. После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору Арендатор обязан совместно с третьим лицом, которому переданы права и обязанности по Договору, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены Стороны по Договору.

VII. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. Внесение изменений в части изменения вида разрешенного использования земельного участка не допускается.

7.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется участком с существенным нарушением условий Договора или назначения участка, либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает участок;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует участок не по целевому назначению или способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или Брянской области;
- возводит на участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

7.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по требованию одной из Сторон в установленном действующим законодательством и настоящим Договором порядке.

Стороны соглашаются, что Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора со взысканием неустойки и убытков, предусмотренных разделом V Договора, в случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных этапами проектирования и строительства объекта на участке.

7.5. При досрочном расторжении или прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю участок в надлежащем состоянии.

VIII. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством. Все споры, возникающие из данного Договора или в связи с ним, подлежащие рассмотрению в суде, рассматриваются в Арбитражном суде Брянской области.

IX. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

9.2. Срок действия договора субаренды и передачи прав и обязанностей не может превышать срок действия Договора.

9.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.4. Расходы по государственной регистрации договоров субаренды и передачи прав и обязанностей, а также изменений и дополнений к ним, возлагаются на Арендатора.

9.5. Договор, заключенный на срок менее одного года, государственной регистрации не подлежит.

9.6. Договор подписан в 3-х экземплярах, включая приложения к договору по одному

для каждой из Сторон, (один в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области), и имеют одинаковую юридическую силу.

Х. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Наименование: УФК по Брянской области (Управление имущественных отношений Брянской области)
Адрес: 241002, г. Брянск, Советский район, бульвар Гагарина, 25
Банк: Отделение Брянск г. Брянск
БИК: 041501001
КПП: 325701001
ИНН: 3250059309
р/с: 40101810300000010008
л/с: 03824824010 в ГО УФК по Брянской области
ОГРН: 1053244057085
ОКТМО: 15701000
КБК: 82411105022020000120



АРЕНДАТОР(Ы):

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Стройдом-XXI»
Адрес: 241031, г. Брянск, ул.Речная, д. 99А
Банк: Филиал Банка ГПБ(АО) в г. Туле
БИК: 047003716
р/сч: 40702810300047104339
к/сч: 30101810700000000716
Т. 89208508825, 89155368867



XI. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 11.1. Расчет арендной платы с указанием реквизитов для перечисления арендной платы, пени и штрафов (Приложение №1)
- 11.2. Акт приема - передачи земельного участка (Приложение №2)
- 11.3. Кадастровый паспорт земельного участка.

АКТ
приема-передачи земельного участка

Брянск

« 19 » января 2016 г.

Управление имущественных отношений Брянской области, ИНН 3250059309, КПП 325701001, ОГРН 1053244057085 – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выданное 2.04.2005 МИФНС № 2 по Брянской области, серия 32 № 000565265, местонахождение: Россия, Брянская область, город Брянск, бульвар Гагарина, 25, в лице врио начальника управления **Карелиной Светланы Ивановны**, действующей на основании Распоряжения, утвержденного Губернатором Брянской области от 07.12.2015 года № 1249-рг, и именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **ООО «Стройдом-XXI»**, ОГРН 1043266005331, ИНН 3255042919, КПП 325701001, адрес: 241031, г. Брянск, ул. Речная, д. 99А, в лице директора Артеиной Татьяны Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании Протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 28.12.2015 № 17А/15, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с договором аренды от «11» января 2016 г. № 3432 передал Арендатору земельный участок общей площадью **6 314 (Шесть тысяч триста четырнадцать)** квадратных метров на условиях аренды сроком на **10 (десять) лет** с кадастровым номером: 32:28:0021314:293, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): Брянская область, г. Брянск, ул. Клары Цеткин, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в пределах участка. Ориентир - многоэтажные жилые дома. Местоположение ориентира: Брянская область, г. Брянск, в 20 м на юго-восток от д. №10 по ул. Клары Цеткин, с разрешенным видом использования: многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей.

2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по существу договора не имеется.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Наименование:	УФК по Брянской области (Управление имущественных отношений Брянской области)
Адрес:	241002, г. Брянск, Советский район, бульвар Гагарина, 25
Банк:	Отделение Брянск г. Брянск
БИК:	041501001
КПП:	325701001
ИНН:	3250059309
р/с:	40101810300000010008
л/с:	03824824010 в ГО УФК по Брянской области
ОГРН:	1053244057085
ОКТМО:	15701000
КБК:	82411105022020000120



Карелина С.И.

(подпись)

(ф.и.о.)

М.П.

АРЕНДАТОР(Ы):

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Стройдом-XXI»
Адрес:	241031, г. Брянск, ул. Речная, д. 99А
Банк:	Филиал Банка-ГПБ(АО) в г. Туле
БИК:	047003716
р/сч:	40702810300047104339
к/сч:	30101810700000000716
	Т. 89208508825, 89155368867



Артеина Т.И.

(подпись)

(ф.и.о.)

регламентировано и скреплено печатью 7 листов листов


Врио начальника Управления
Имущественных отношений Брянской
области ООО «Стройдом-ХХ1»


Карелина С.И.


Арсенина Т.И.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Брянской области

Номер регистрационного округа	32
Произведена государственная регистрация	Договора аренды земельного участка
	01.02.2016
Номер регистрации	32-32/001-32/001/009/2016-368/15
Государственный регистратор	 Агеев Е.В.

