

# ДОГОВОР АРЕНДЫ *№ Т-197/04.22* земельного участка

г. Екатеринбург

«    » 20.05.2019 201 г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОСПЕКТ ФЕДЕРАЦИЯ» (далее – ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОСПЕКТ ФЕДЕРАЦИЯ») (ИНН 6685151129, ОГРН 1186658052756), в лице Генерального директора Моисеенко Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», далее совместно именуемые «Стороны»,

руководствуясь пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в соответствии со статьями 39.7, 39.8, 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании протокола заседания Комиссии Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области по рассмотрению заявлений о предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Екатеринбурге от 16.05.2019 № 112, записи регистрации в ЕГРН от 16.04.2019 № 66:41:0501007:1957-66/001/2019-3, выписки из ЕГРН на объект незавершенного строительства от 29.04.2019 № 99/2019/259770825, выписки из ЕГРН на земельный участок от 29.04.2019 № 99/2019/259788503, заявления ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОСПЕКТ ФЕДЕРАЦИЯ» от 24.04.2019, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду однократно для завершения строительства многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной парковкой, в том числе, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0501007:1957, земельный участок с кадастровым номером 66:41:0501007:77, категория земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием – место размещения многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной парковкой, местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, площадью 11 491 кв. метр, в границах, указанных в выписке из ЕГРН на земельный участок, прилагаемой к договору и являющейся его неотъемлемой частью (далее – Участок).

1.2. На Участке расположен объект недвижимого имущества, принадлежащий Арендатору на праве собственности:

- объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, степень готовности объекта – 65 %, площадью 2228,4 кв.м, кадастровый номер 66:41:0501007:1957.

1.3. Участок используется Арендатором исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Изменение целевого назначения и разрешенного использования предоставленного Участка осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

## 2 СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 24.04.2019 года по 23.04.2022 года.

### 3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1 Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы за соответствующий год.

3.2. Размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области.

3.3. Неполучение (невручение) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности своевременного внесения измененной арендной платы.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендованном участке после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.1.4. Требовать досрочного расторжения договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.3.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение №1);

4.3.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы в течение 10 дней с момента изменения:

4.3.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

4.4. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

5.2.2.Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

5.2.3.Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных законодательством и настоящим Договором, арендную плату;

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

5.2.5.Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору;

5.2.6.В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, Арендатор в течение десяти дней с момента государственной регистрации сделки или передачи прав обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на Участок (или его часть), в связи с переходом этих прав к другому лицу;

5.2.7.В течение 7 (семи) дней с момента подписания Арендодателем настоящего Договора принять в аренду Участок по акту приема-передачи;

5.2.8.Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца, о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в связи с досрочным расторжением договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия Договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы;

5.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории;

5.2.10. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

5.2.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без такого разрешения (решения).

5.2.12.Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании;

5.2.13. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

5.2.14. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.15. Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности, в случае, если земельный участок, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта (пункт 13 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

5.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим

Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю проценты в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и государственной регистрации договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и его филиалах производится в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.2. настоящего Договора.

8.2. Арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжение в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях:

8.2.1. Неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по настоящему Договору в течение двух месяцев подряд.

8.2.2. При использовании Арендатором Участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

8.2.3. При использовании Арендатором Участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.4. Совершения Арендатором умышленного земельного правонарушения, выразившегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

8.2.5. Принятия компетентным органом власти решения об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

8.2.6. Достижения сторонами настоящего Договора письменного соглашения об отказе от исполнения настоящего Договора и о его расторжении.

8.2.7. По истечении срока действия настоящего Договора и при наличии письменных возражений любой из Сторон настоящего Договора о намерении продления срока действия настоящего Договора.

8.2.8. Невыполнение иных существенных условий настоящего Договора, если такое нарушение существенных условий не устраняется арендатором в течение 3 месяцев с даты получения им письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных

условий.

8.3. В иных, не указанных в п. 8.2. настоящего Договора случаях, Договор может быть расторгнут по согласию сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

8.4. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в пятидневный срок с момента расторжения (прекращения) настоящего Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При не достижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложения:

1. Расчет арендной платы (Приложение № 1)
2. Акт приема-передачи (Приложение № 2);
3. Выписка из ЕГРН о земельном участке (Приложение № 3).

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области  
ИНН/КПП 6658091960/667001001

Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

\_\_\_\_\_  
(Н.Е. Дмитриева)

м.п.

Арендатор:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОСПЕКТ ФЕДЕРАЦИЯ»  
ИНН 6685151129, ОГРН 1186658052756

Адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 51, оф. 3101

\_\_\_\_\_  
(Ю.В. Моисеенко)

м.п.



Приложение № 1  
к договору аренды земельного  
участка

от « 2 0 » 2 5. 2019 201 № \_\_\_\_\_

А К Т

приема-передачи в аренду земельного участка

город Екатеринбург

« 2 0 » 2 5. 2019 201 г.

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером 66:41:0501007:77, категория земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием – место размещения многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной парковкой, местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, площадью 11 491 кв. метр, в границах, указанных в выписке из ЕГРН на земельный участок, прилагаемой к договору и являющейся его неотъемлемой частью, в границах, указанных в выписке из ЕГРН на земельный участок, прилагаемой к договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение № 3).

Арендодатель:

Министерство по управлению

государственным имуществом Свердловской области

ИНН/КПП 6658091960/667001001

Адрес: 620219, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

(Н.Е. Дмитриева)

м.п.

Арендатор:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОСПЕКТ ФЕДЕРАЦИЯ»

ИНН 6685151129, ОГРН 1186658052756

Адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 51, оф. 3101

(Ю.В. Моисеенко)

м.п.





Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и технической регистрации по Свердловской области  
Номер регистрационного округа 66  
Произведена государственная регистрация  
**ДОГОВОРА АРЕНДЫ**  
31 МАЙ 2019  
Дата регистрации  
Номер регистрации 66:44:007004:44-66/001/2019-1  
Регистратор **ГОРЬНОВА С.А.**  
(Имя) (Ф.И.О.)

*Handwritten signature*

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью на \_\_\_\_\_ листах  
Лицевальст 1 категории  
*Handwritten signature*

