

ДОГОВОР № АЮ36486
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Город Абакан Республики Хакасия
Тридцатое августа две тысячи двадцать второго года

Администрация города Абакана, действующая на основании ст. 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 43 Устава города Абакана, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника отдела земельных отношений Департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана Устюговой Анны Ромальдасовны, действующего на основании доверенности от 28.12.2021 № 4620, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Альфагрупп» в лице генерального директора Михина Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» или каждый по отдельности – «Сторона»,

руководствуясь пп. 3 п. 1 ст. 39.1, п. 1 ст. 39.6, ст. 39.7, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, протоколом о результатах аукциона № 19 от 19.08.2022 по лоту № 1 заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (в дальнейшем именуемый Участок), кадастровый номер 19:01:020105:268, общей площадью 8725 кв. м. (категория земель – земли населенных пунктов), расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Генерала Тихонова, 12, для размещения (строительства, эксплуатации) многоквартирного дома (далее - Многоквартирный дом).

1.2. Вид разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (код 2.6).

Изменение Арендатором вида разрешенного использования Участка не допускается.

1.3. Границы земельного участка обозначены в реестровой выписке, подлежащей передаче Арендодателем Арендатору в соответствии с п. 3.2.5 Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Договор заключен сроком на 10 лет 8 месяцев с даты, указанной в левом верхнем углу Договора.

2.2. Ежегодный размер арендной платы по Договору определен в соответствии с протоколом о результатах аукциона № 19 от 19.08.2022 по лоту № 1 и составляет 35620750 руб.00 коп.

2.3. Ежегодный размер арендной платы ежегодно по истечении года после заключения настоящего договора изменяется без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий договор на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

2.4. Арендная плата начисляется со дня, указанного в левом верхнем углу Договора. За период со дня, указанного в левом верхнем углу Договора, до 01.01.2023 арендная плата вносится до 15.11.2022.

После 01.01.2023 арендная плата, указанная в п. 2.2 Договора, с учетом положений п.2.3 Договора, вносится ежеквартально в срок до 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года.

Арендная плата за период с 01.04.2033 до даты окончания срока действия Договора вносится до 15.03.2033.

2.5. Задаток, внесённый для участия в аукционе, засчитывается в арендную плату, подлежащую внесению Арендатором в качестве первых платежей в текущем году в соответствии с п. 2.4 Договора.

2.6. Платежи по Договору вносятся Арендатором по следующим реквизитам: Управление Федерального казначейства по Республике Хакасия (ДГАЗ Администрации г. Абакана) ИНН/КПП 1901022594/190101001, ОКТМО 95701000, Единый казначейский счет 40102810845370000082, номер казначейского счета 03100643000000018000, в Отделении - НБ Республики Хакасия, БИК ТОФК 019514901, 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. Изменение реквизитов, указанных в п.2.6 возможно без внесения изменений в Договор посредством уведомления Арендатора после его обращения к Арендодателю.

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

2.9. В случае ввода в эксплуатацию очереди Многоквартирного дома, ежегодный размер арендной платы за периоды, следующие за датой регистрации права собственности первого лица на помещение в такой очереди, исчисляется пропорционально площади Участка, уменьшенной на площадь застройки введенной в эксплуатацию очереди, в которой находится вышеуказанное помещение. Перерасчет размера арендной платы в связи с указанными в настоящем пункте обстоятельствами производится в отношении периодов, следующих за датой регистрации права собственности первого лица на помещение в такой очереди, на основании заявления Арендатора.

2.10. В случае ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в целом до истечения срока, установленного п. 2.1 Договора, арендные правоотношения Сторон прекращаются со дня регистрации первого права собственности на помещение в таком доме (в случае отсутствия этапов его строительства) либо в его очереди, введенной в эксплуатацию последней.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль использования Участка Арендатором;

3.1.2. В случае взыскания задолженности по Договору на индексацию присужденной судом денежной суммы в соответствии с индексом потребительских цен, устанавливаемым в соответствии с действующим законодательством;

3.1.3. Дополнительно к основаниям, установленным законодательством, досрочно расторгнуть Договор по решению суда в следующих случаях:

- невнесения арендной платы два раза подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

- нарушения целевого назначения и вида разрешённого использования Участка;

- передачи прав и обязанностей (перенаем) по Договору, осуществления перевода долга третьему лицу;

- передачи Участка (части Участка) в субаренду третьему лицу, в том числе передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив при отсутствии уведомления Арендодателя;

- использование Участка способами, приводящими к порче плодородного слоя почв, ухудшения экологической обстановки.

3.1.4. Нарушение Арендатором любой обязанности, предусмотренной Договором, признаётся Сторонами существенным нарушением Договора, дающее Арендодателю право на его досрочное расторжение в одностороннем порядке по решению суда.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия все необходимые документы для государственной регистрации Договора;

3.2.2. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц и иных обременений и ограничений, не оговорённых в Договоре, о которых в момент заключения Договора Арендодатель или Арендатор не могли не знать;

3.2.3. Принимать арендную плату по Договору;

3.2.4. Предоставлять расчёт арендной платы, уточненные реквизиты, указанные в п. 2.6 Договора, Арендатору после его обращения к Арендодателю;

3.2.5. Предоставить Арендатору пакет документов, предусмотренных аукционной документацией;

3.2.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Получать расчёт арендной платы по Договору после обращения к Арендодателю;

4.1.2. Арендатор не вправе уступать права и обязанности (перенаем) и осуществлять перевод долга по Договору третьим лицам.

4.1.3. В пределах срока Договора передать Участок (часть Участка) в субаренду третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, без согласия Арендодателя при условии его уведомления. Уведомление направляется Арендатором Арендодателю в письменной форме в течение 3 (трёх) дней с момента совершения соответствующей сделки с третьим лицом.

4.1.4. Получить пакет документов, предусмотренных аукционной документацией;

4.1.5. Использовать земельный участок только с целью и условиями его предоставления.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять Участок на условиях и в порядке, установленных Договором;

4.2.2. Оплачивать арендную плату в порядке и сроки, установленные разделом 2 Договора;

4.2.3. Использовать земельный участок способами, не противоречащими ограничениям, установленным органами государственной власти или местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами;

4.2.4. Не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.5. Соблюдать порядок и чистоту на Участке и прилегающей территории;

4.2.6. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в полном объёме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.7. Предоставлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования Участка, а также обеспечивать доступ и проход на Участок их представителей;

4.2.8. Получить разрешение на строительство в установленном законом порядке. Застройку Участка осуществлять с учетом требований ст. 16 Правил землепользования и застройки города Абакан, утвержденных Решением Совета депутатов города Абакана от 24.12.2019 № 134 (в редакции от 26.04.2022);

4.2.9. В случае обнаружения на Участке неучтенных подземных сетей инженерных коммуникаций, при необходимости предусмотреть вынос данных сетей за счет

собственных средств, осуществив согласование с собственниками данных сетей при их наличии;

4.2.10. Эскизный проект предварительно предоставить на рассмотрение главному архитектору города Абакана;

4.2.11. Проектом Многоквартирного дома предусмотреть устройство водопоглощающих колодцев для сбора поверхностных стоков с проездов;

4.2.12. На Участке разместить здание Г-образной формы в плане, фасадами вдоль западной и северной границ Участка, формирующее дворовую территорию с южной стороны в комплексе с дворовой территорией многоквартирного дома по ул.Генерала Тихонова, 14. Количество надземных этажей многоквартирного дома принять от 9 до 12 (не считая технический этаж), при этом абсолютная высота здания не должна превышать отметку 291 м.;

4.2.13. При выполнении проекта благоустройства учесть размещение в южной части Участка трансформаторной подстанции ТП-10/0,4кВ, при необходимости: обеспечить беспрепятственный доступ сетевой организации для строительства трансформаторной подстанции, а так же для дальнейшей эксплуатации и обслуживания данной ТП и подходящих к ней электрических сетей;

4.2.14. Выполнить за счет собственных средств расчистку Участка от мусора, вертикальную планировку Участка, при необходимости: выкорчевку древесно-кустарниковых насаждений, согласовав ее с уполномоченным органом;

4.2.15. Подъездные пути к Участку выполнить за счет собственных средств. Если сети инженерных коммуникаций попадают в границы предполагаемого участка для обустройства подъездных путей, находящихся за территорией Участка, необходимо получить согласование с собственниками данных инженерных коммуникаций перед выполнением работ по обустройству подъездных путей;

4.2.16. Строительство объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, необходимых для эксплуатации и обслуживания Многоквартирного дома, размещаемого на Участке, может осуществляться соответствующими уполномоченными организациями в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в границах Участка на территории, согласованной для этих целей Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации г.Абакана и предоставляемой Арендатором данного Участка вышеуказанным организациям безвозмездно;

4.2.17. Соблюдать требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

4.2.18. В случае установления зон с особыми условиями использования территории после утверждения градостроительного плана Участка, принять к сведению дополнительно установленные ограничения прав на данный Участок;

4.2.19. В случае расторжения Договора вернуть Участок Арендодателю в течение 3 (трёх) дней с момента его расторжения;

4.2.20. В случае изменения адреса или иных данных Арендатора, указанных в Договоре, Арендатор обязан в письменной форме известить об этом Арендодателя не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения. Переписка, направленная по прежнему адресу и реквизитам, указанным в Договоре, до получения уведомления о их смене, считается направленной надлежащим образом.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За нарушение сроков внесения платежей, предусмотренных Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,3 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. Неустойка перечисляется по реквизитам в соответствии с п. 2.6, 2.7 Договора.

5.3. В случае нарушения разрешенного использования Участка или его части Арендатор уплачивает штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по Договору, существующей на момент выявления Арендодателем указанного факта;

5.4. За передачу прав и обязанностей на Участок (перенаем) третьему лицу, осуществление перевода долга третьему лицу, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по Договору, существующей на момент выявления Арендодателем факта передачи прав и обязанностей на Участок (перенаем) третьему лицу, осуществления перевода долга третьему лицу;

5.5. За передачу Участка (части участка) в субаренду, в том числе передачу арендных прав Участка в залог и внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без письменного уведомления Арендодателя, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по Договору, существующей на момент выявления Арендодателем факта передачи Участка (части Участка) в субаренду, передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без письменного уведомления Арендодателя;

5.6. В случае просрочки сроков возврата Участка Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,3 % от суммы годовой арендной платы, существующей на момент возникновения обязанности по возврату участка Арендодателю, за каждый календарный день просрочки;

5.7. В случае нарушения иных условий, указанных в п. 4.2 Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы годовой арендной платы, подлежащей уплате по Договору, существующей на момент выявления Арендодателем факта нарушения условий Договора.

5.8. Арендодатель не отвечает за недостатки Участка, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, в том числе из аукционной документации, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка.

5.9. Споры и разногласия по настоящему Договору подлежат разрешению в претензионном (внесудебном) порядке. Срок ответа на претензию – 3 (три) календарных дня с момента ее получения.

Претензии направляются в письменной форме, посредством направления соответствующего заказного письма по адресу, указанному в разделе Договора «Адреса и подписи сторон», либо непосредственном вручении стороне или ее представителю с оформленными в установленном законом порядке полномочиями.

Претензия считается полученной Арендатором с момента ее непосредственного получения либо по истечении 7 (семи) календарных дней с момента отправки претензии Арендатору.

5.10. При недостижении согласия по спорным вопросам спор передаётся Сторонами в Арбитражный суд Республики Хакасия, Абаканский городской суд или мировому судье судебного участка г.Абакана по месту нахождения Арендодателя (в зависимости от подведомственности и родовой подсудности, установленных процессуальным законодательством Российской Федерации).

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Договор считается заключённым со дня его подписания обеими Сторонами.

6.2. Договор подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

6.3. По истечении срока действия Договора, Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора на новый срок без проведения торгов.

6.4. В случае расторжения Договора уплаченные денежные суммы, прочие затраты, возврату Арендатору не подлежат.

6.5. В отношении Участка установлены следующие ограничения (обременения) Участок полностью расположен в границах зон с реестровыми номерами: 19:00-6.35, 19:00-6.358, 19:00-6.362; четвертая, пятая подзона приаэродромной территории аэродром Абакан; Приаэродромная территория аэродрома Абакан; вид зоны: Охранная зона транспорта.

6.6. Все изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписанного обеими Сторонами, кроме случаев, предусмотренных Договором.

6.7. Договор одновременно имеет силу передаточного акта. Факт передачи Участка Арендодателем Арендатору удостоверяется соответствующей отметкой в тексте Договора.

6.8. Договор составлен на трёх листах в двух подлинных экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру Договора выдаётся Арендодателю и Арендатору.

7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
Администрация города Абакана, Республика Хакасия г. Абакан, ул. Щетинкина, 10,	ООО СЗ «Альфагрупп» Республика Хакасия, г. Абакан, ул.Лермонтова, д.29, помещ. 90Н/13 ОГРН 1211900002324 ИНН 1900002933



Арендодатель:

 А.Р. Устюгова
по доверенности

Одновременно с подписанием Договора Арендодатель передаёт Арендатору, а Арендатор принимает Участок. Арендатор осмотрел Участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, а также с земельными и наземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и принимает на себя ответственность за любые совершенные им действия, противоречащие законодательству Российской Федерации. Претензий у Арендатора к Арендодателю по состоянию Участка не имеется.




Арендатор:

 Д.С. Михин



Арендодатель передал:

 А.Р. Устюгова
по доверенности

запись в реестре ДГАЗ Администрации г. Абакана



Арендатор принял:

 Д.С. Михин





Начальник отдела ДГАЗ
Управления в г. Абакана
Устогова А.Р.

Прошито
Всего 4 (четыре) листа



Директор
ФГУП «Альфарум»
Михайлов Д.С.