

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

для его комплексного освоения в целях жилищного строительства
№ А-22/637-2012

г.Новосибирск

«28» апреля 2012 года

Закрытое акционерное общество «Верх-Тулинское» в лице генерального директора Потапова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «Базис-Строй» в лице директора Зибницкой Надежды Егоровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно далее именуемые «Стороны»

заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с подготовленной инженерной инфраструктурой для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровым номером: **54:19:060103:637**, площадью: **35692,00 кв.м.**, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение: **Новосибирская область, Новосибирский район, Верх-Тулинский сельсовет, с.Верх-Тула**, принадлежащий Арендодателю на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права 54АГ 486090 от 16.12.2008г.) (именуемый далее - Земельный участок).

1.2. Границы Земельного участка закреплены в натуре и обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте Земельного участка (Приложение №1). Кадастровый паспорт Земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Участок предоставляется по акту приема-передачи для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Приведенное описание целей использования земельного участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с письменного согласия Арендодателя.

1.4. Земельный участок находится в залоге в обеспечение денежных обязательств перед Закрытым акционерным обществом «Торговый центр Хилокский» ИНН 5404206327 (в дальнейшем именуемого «Залогодержатель»), с договором которого Арендатор ознакомлен и о его условиях уведомлен надлежащим образом, которые сохраняют свою силу до полного исполнения Арендатором своих обязательств по договору купли-продажи права аренды земельного участка с подготовленной инженерной инфраструктурой для комплексного освоения в целях жилищного строительства №П-22/637-2012, заключенного между ЗАО «Верх-Тулинское» и ООО ИСК «Базис-Строй».

1.5. Настоящий договор заключается с согласия «Залогодержателя».

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 2 (Два) года и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

2.2. Все расходы по государственной регистрации договора Арендатор.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Земельный участок составляет 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей, без НДС, в месяц.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 10 числа последующего месяца за оплачиваемым путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя: **ЗАО «Верх-Тулинское» ИНН/КПП 5433161896/543301001 расчетный счет 40702810900010001388 в НФ АКБ «Ланта-Банк» (ЗАО) г.Новосибирск кор./счет 30101810800000000837 БИК 045004837 ОГРН 1065475004187.**

3.3. Арендная плата считается оплаченной в день поступления денежных средств на расчетный счет, указанный в п.3.2. Договора.

3.4. Арендная плата за аренду Земельного участка исчисляется со дня подписания акта

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий Договор и изъять Земельный участок, предоставленный по настоящему договору (или часть его), в следующих случаях:

- при использовании Земельного участка не по целевому назначению;
- при систематическом (более двух раз подряд в течение одного года) не внесении, несвоевременном или неполном внесении арендной платы и других оговоренных настоящим Договором платежей;
- при невыполнении Арендатором условий настоящего Договора;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Осуществлять контроль за использованием земель по целевому назначению в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Земельный участок по акту приема-передачи.

4.2.3. В десятидневный срок письменно уведомить Арендатора об изменении организационно-правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

4.2.4. Выдать доверенность уполномоченному представителю Арендатора для проведения работ по межеванию.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Земельный участок в соответствии, с целью и на условиях, установленных настоящим Договором;

4.3.2. На продление в преимущественном порядке Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока действия Договора;

4.3.3. На сохранение всех прав по Договору при смене собственника переданного в аренду участка;

4.3.4. Возводить с письменного согласия Арендодателя на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (в дальнейшем именуемые Объекты), согласно целевого использования земельного участка;

4.3.5. В пределах срока действия настоящего договора передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу и заключать договоры субаренды на Земельный участок (или часть Земельного участка) только с письменного согласия Арендодателя.

4.3.6. Провести в границах Земельного участка следующие работы:

- размежевание Земельного участка и государственный кадастровый учет частей Земельного участка в соответствии со схемой генерального плана освоения Земельного участка, либо, по согласованию с Арендодателем, в соответствии с самостоятельно разработанной и утвержденной должным образом схемой генерального плана;

- строительство и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости согласно утвержденного в соответствующем порядке и согласованного с Арендодателем генерального плана застройки земельного участка;

- провести внутриквартальное благоустройство, асфальтирование внутриквартальных дорог и тротуаров, создание парковочных мест, необходимых и достаточных для комфортной жизнедеятельности жителей, в соответствии с требованиями и установленными законодательством нормами, действующими для данной территории.

- организовать и осуществить строительство жилых домов в полном соответствии с согласованной с Арендодателем проектной документацией, требованиями действующего законодательства, строительных норм и правил, исходных архитектурных и планировочных решений жилых домов, других нормативных актов в области строительства.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Эффективно использовать полученный в аренду Земельный участок в соответствии с целевым назначением.

4.4.2. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом Земельном участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.3. Не нарушать права других землепользователей.

4.4.4. Производить необходимые согласования с соответствующими службами при строительстве объектов недвижимости на арендованном Земельном участке.

4.4.5. Возмещать Арендодателю и смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки, явившиеся результатом хозяйственной деятельности Арендатора.

4.4.6. В течение срока действия настоящего Договора построить и ввести в эксплуатацию объекты недвижимости согласно утвержденного в соответствующем порядке и согласованного с Арендодателем генерального плана.

4.4.7. Использовать предоставленный Земельный участок исключительно в целях, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.4.8. Обеспечить соблюдение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, природоохранными и санитарными органами.

4.4.10. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или событии, нанесшем (или грозящем нанести) Земельному участку, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов.

4.4.11. Обеспечить безопасность работ при освоении Участка и работ по строительству до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц), а также установить на участке в доступном для обозрения месте информационный щит с указанием целей предоставления Земельного участка, реквизитов юридического лица (наименования, места нахождения, Ф.И.О. руководителя, телефонов) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, сроков начала и окончания проведения работ.

4.4.12. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационно-правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

4.4.13. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на Земельный участок для осуществления контроля за его использованием.

4.4.14. В день получения разрешения на строительство на арендуемом земельном участке передать копию Арендодателю.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение сроков перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% от суммы недоимки по арендной плате за каждый день просрочки до даты фактического выполнения обязательств, но не более 10% от суммы просроченного платежа. Уплата пени не освобождает Арендатора от исполнения обязанностей по договору.

5.3. Истечение срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Договору, в том числе и от уплаты сумм, начисленных в течение срока действия настоящего Договора.

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

6.2. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю земельный

участок в надлежащем состоянии.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается в случае:

- истечения срока действия Договора;
- расторжения настоящего Договора.

6.4. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

6.5. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

- 1) передачи Арендатором земельного участка (части земельного участка) в субаренду либо прав и обязанностей по договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя;
- 2) невыполнения Арендатором обязанностей, установленных в п.4.4.1.,4.4.2.,4.4.3.,4.4.8. настоящего договора.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между сторонами, возникающие по Договору, разрешаются арбитражным судом Новосибирской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. К настоящему договору прилагаются:

- Кадастровый план земельного участка (Приложение №1).

8.2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, четвертый для «Залогодержателя».


9. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель: ЗАО «Верх-Тулинское» ИНН/КПП 5433161896/543301001 р/с 40702810900010001388 в НФ АКБ «Ланта-Банк» (ЗАО) г. Новосибирск кор. счет 30101810000000000837 БИК 045004837 ОГРН 1065475004187 630120, Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, с. Верх-Тула, пер.Новый,2 Генеральный директор ЗАО «Верх-Тулинское»  И.И. Потапов М.П.	Арендатор: ООО Инвестиционно -строительная компания «Базис-Строй» 630087, г.Новосибирск, пр-т Карла Маркса, 24а ИНН/КПП 5404405001/540401001, р/с 40702810104000000987 в Банке «Левобережный» (ОАО) кор/сч 30101810100000000850 БИК 045004850 Директор ООО ИСК «Базис-Строй»  Н.Е.Зибницкая М.П.
--	---

«Согласовано»

Залогодержатель:

Генеральный директор ЗАО «ТЦ Хилокский»  / А.Б.Зяблов/

Зам. директора ООО ИСК «Базис-Строй» Быхов А.А.






Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
 Номер регистрационного округа 54
 Произведена государственная регистрация

Средне Аринда

Дата регистрации: *10 июля 2012*

Номер регистрации 54-01/2012-558

Регистратор: *Демин М В*
 (подпись) (Ф.И.О.)



италин ситад

недействительна

номер регистрации 54-01/2012-558

Регистратор



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
 Номер регистрационного округа 54
 Произведена государственная регистрация

Средне Аринда

Дата регистрации: *10 июля 2012*

Номер регистрации 54-01/2012-558

Регистратор: *Демин М В*
 (подпись) (Ф.И.О.)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

20 октября 2009 г. № 5419/218/09-330

В.1

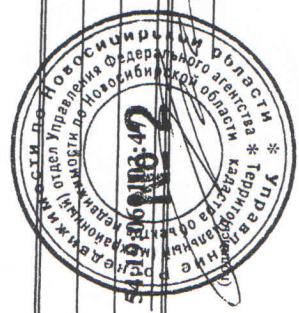
1	Кадастровый номер	54:19:060103:637	2	Лист №	1	3	Всего листов	5
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	54:19:060103:471						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:							
6	20.10.2008							
7	Местоположение:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Верх-Тулинский сельсовет, с. Верх-Тула, участок расположен в юго-западе кадастрового квартала 54:19:06 01 03						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли - весь							
9	Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ для комплексного освоения в целях жилищного строительства (28292,64 кв.м.)							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1187472.8400	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 33.2700	14	МСКР-605	
15	Сведения о правах: -							
16	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 54:19:060103:471 равнозначен кадастровому номеру 54:19:06 01 03:0471.							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:		см. В.1, лист № 2		
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -				
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 54:19:060103:471				

зам. начальника отдела

(подпись)
М.П.

(наименование должности)

Беленок И.В.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
20 октября 2009 г. № 5419/218/09-330

В.1

1	Кадастровый номер	54:19:060103:637
18.1	Лист №	2
	Всего листов	5
54:19:060103:609; 54:19:060103:610; 54:19:060103:621; 54:19:060103:622; 54:19:060103:623; 54:19:060103:624; 54:19:060103:625; 54:19:060103:626; 54:19:060103:627; 54:19:060103:628; 54:19:060103:629; 54:19:060103:630; 54:19:060103:631; 54:19:060103:632; 54:19:060103:633; 54:19:060103:634; 54:19:060103:635; 54:19:060103:636; 54:19:060103:637; 54:19:060103:638; 54:19:060103:639; 54:19:060103:640; 54:19:060103:641		

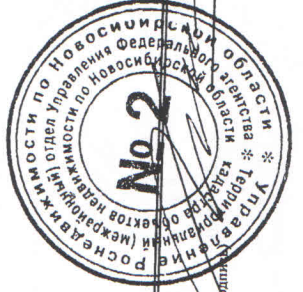
зам. начальника отдела

(наименование должности)

М.П.

Беленок И.В.

(инициалы, фамилия)

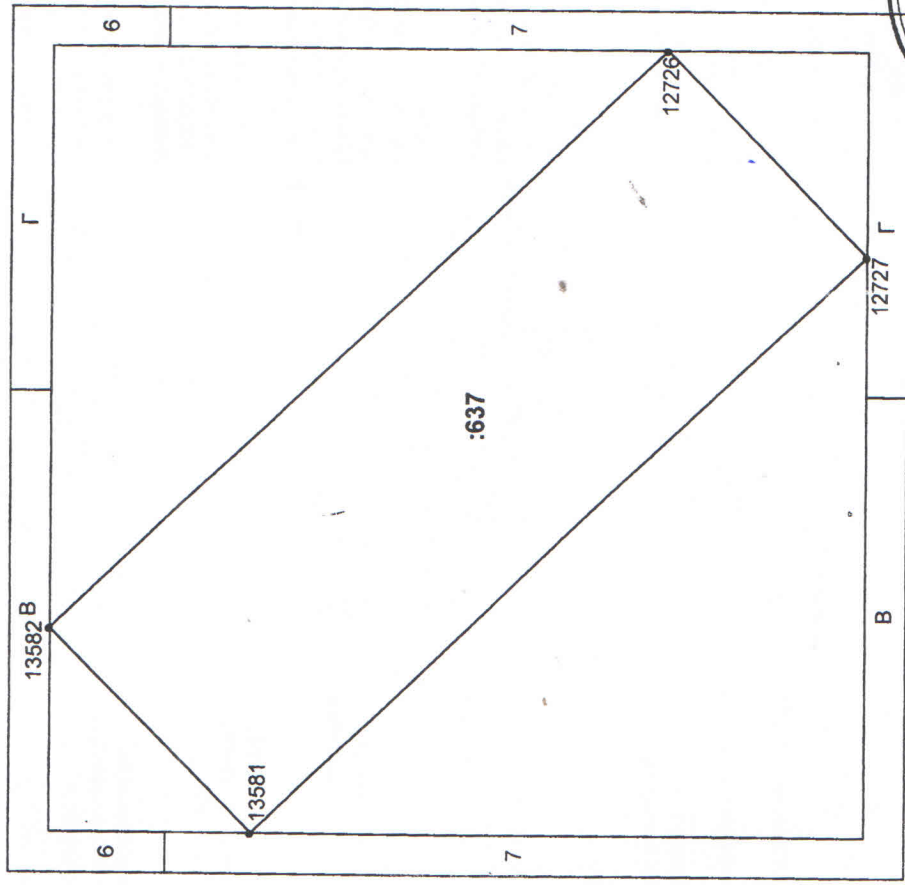


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

20 октября 2009 г. № 5419/218/09-330

1	Кадастровый номер	54:19:060103:637	2	Лист №	3	3	Всего листов	5
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб 1:2921							



Условные знаки: см. В.2, лист 3

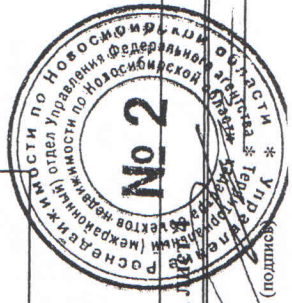
М.П.

зам. начальника отдела

(наименование должности)

М.П.

Беленок И.В.
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 № 5419/218/09-330

В.2

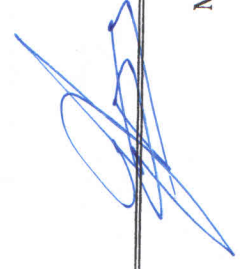
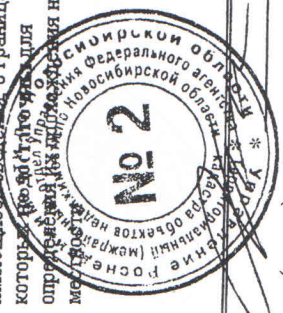
20 октября 2009 г.

1	Кадастровый номер	54:19:060103:637	2	Лист №	4	3	Всего листов	5
---	-------------------	------------------	---	--------	---	---	--------------	---

5 Условные знаки:

Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе

Участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности	■	землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности
Участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности	□	землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности
Точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	■—■	единое землепользование с преобладанием объектов участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
Точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	●	единое землепользование с преобладанием объектов участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
26 номер точки границы	□—□—□—□	единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
3 номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	—	единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
:8 номер учетной части земельного участка	====	единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
:8 / 2 номер учетной части земельного участка	-----	единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности

зам. начальника отдела (наименование должности) _____ М.П. _____ Беленок И.В. (инициалы, фамилия)

1 Кадастровый номер 54:19:060103:637

2

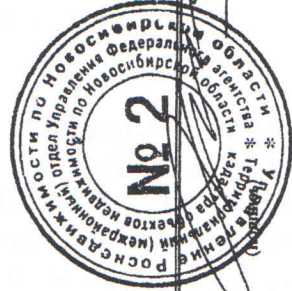
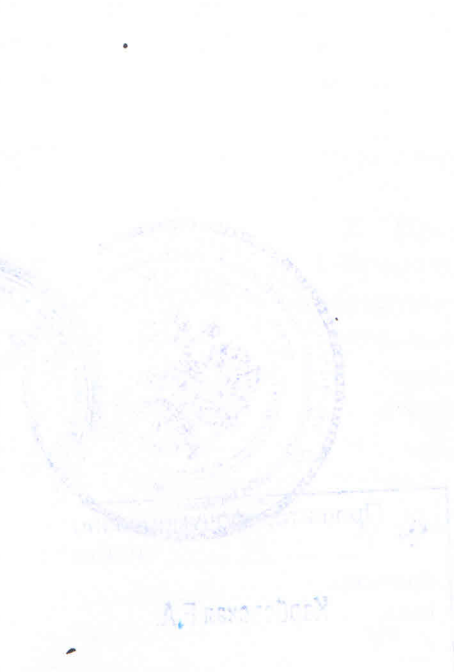
Лист № 5

3

Всего листов 5

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²) _к	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	1		Ипотека земли	



Зам. начальника отдела

(наименование должности)

М.П.

Беленок И.В.
(инициалы, фамилия)



Прощито, пронумеровано
10 листов листов

Должность *гендир*

ФИО **Карбовская Е.А.**

«*15*» *июня* 2012

Подпись *[Signature]*

