

ДОГОВОР № 3543-з

аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности

Великий Новгород

«21» декабря 2015 года

Департамент имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя департамента Арсеньевой Ирины Николаевны, действующей на основании Положения о департаменте, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Новгородсельстрой», ИНН 5321114802, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Нефотькина Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании приказа департамента от 21.12.2015 № 3355 «О предоставлении ООО «Новгородсельстрой» земельных участков», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на условиях аренды земельные участки из земель населенных пунктов в территориальной зоне Ж.4 (зона застройки многоквартирными домами в 6-9 этажей), в границах согласно кадастровым паспортам земельных участков, расположенные по адресу: Новгородская обл., Великий Новгород, образованные в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:188, с кадастровыми номерами:

- 53:23:7400100:1144, площадью 12260 кв.м, разрешенное использование: комплексное освоение территории земельного участка (строительство многоквартирных домов);
- 53:23:7400100:1146, площадью 12035 кв.м, разрешенное использование: комплексное освоение территории земельного участка (строительство многоквартирных домов).

1.2. На момент заключения настоящего Договора земельные участки никому не отчуждены, в залоге, в споре и под арестом не состоят.

1.3. Земельные участки обременены правом размещения межевых, геодезических пунктов, подъездов, проходов к ним и геодезических наблюдений с данных пунктов; беспрепятственного посещения и обследования земельных участков государственным инспектором по использованию и охране земель.

1.4. Ограничения использования и обременения земельных участков, установленные до заключения настоящего Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.5. Стороны подтверждают, что земельные участки находятся в фактическом пользовании у Арендатора, в связи, с чем отсутствует необходимость оформления акта приема-передачи.

2. Срок действия Договора

2.1. Условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим с 1 января 2016 года (включительно).

2.2. Последним днем действия договора устанавливается 10 апреля 2018 года (включительно).

2.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. За аренду земельных участков, являющихся предметом настоящего Договора, Арендатор обязан уплачивать арендную плату в размерах, определенных согласно Расчетам.

Расчет размеров арендной платы за земельные участки производится Арендодателем ежегодно в одностороннем порядке без права отказа Арендатора.

3.2. Размеры арендной платы могут пересматриваться в случаях изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов Новгородской области, нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования городской округ Великий Новгород, определяющих исчисление размера арендной платы, порядок и условия ее внесения.

Арендодатель извещает Арендатора об изменении размеров арендной платы, подлежащей уплате в порядке, предусмотренном настоящим Договором, путем направления ему Расчетов, указанных в пункте 3.1. настоящего Договора, с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу либо вручения на руки доверенному лицу с отметкой о вручении.

3.3. Арендатор перечисляет арендную плату ежеквартально, согласно Расчетам, прилагаемым к настоящему Договору, не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала текущего года.

В случае не предоставления Арендодателем Расчетов арендной платы в пятнадцатидневный срок до даты, указанной в абзаце 1 пункта 3.3. настоящего Договора, Арендатор перечисляет арендную плату не позднее 10 (десятого) числа первого месяца следующего квартала.

3.4. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором путем безналичного перечисления денежных средств по следующим реквизитам:

ИНН 5321026264/КПП 532101001

УФК по Новгородской области (Департамент имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области), БИК 044959001

**р/с 40101810900000010001 Отделение Новгород, г. Великий Новгород,
ОКТМО 49701000, КБК 966 111 05012 04 0000 120.**

В платежном поручении в графе «назначение платежа» Арендатор указывает: «Арендная плата за земельные участки, согласно договору от 21.12.2015 № 3543 -з аренды земельных участков».

3.5. Арендная плата начисляется с 1 января 2016 года.

3.6. Неиспользование земельных участков Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

3.7. При досрочном расторжении настоящего Договора, выкупе земельного (земельных) участка (участков) либо перехода права на земельный (земельные) участок (участки), указанный (указанные) в пункте 1.1. настоящего Договора, размер арендной платы по Договору исчисляется за фактическое время использования земельным (земельными) участком (участками) Арендатором.

3.8. В случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате и пene, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, внесенные Арендатором платежи погашают прежде всего образовавшуюся задолженность по арендной плате и пene за предыдущие периоды.

Указание Арендатором в платежном документе назначения платежа не имеет значения при определении порядка погашения образовавшейся задолженности по арендной плате и пene.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Стороны обязуются

4.1.1. Письменно в тридцатидневный срок уведомить об изменении своего почтового адреса, адреса места нахождения, наименования (для юридических лиц) и банковских реквизитов.

4.2. Арендодатель обязуется

4.2.1. Осуществлять контроль за своевременностью и полнотой уплаты Арендатором арендной платы по настоящему Договору и принимать незамедлительные меры по взысканию образовавшейся задолженности, в том числе неустойки, в установленном порядке.

4.2.2. Надлежащим образом и в полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.2.3. В случае прекращения действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктом 7.2. настоящего Договора, принять у Арендатора земельные участки в течение 3 (трех) дней с момента его прекращения по актам приема – передачи, которые подписываются обеими Сторонами.

4.2.4. Оказать содействие в урегулировании любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо права на предмет настоящего Договора, а также в освобождении территории земельных участков, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора, от сооружений и имущества третьих лиц, не указанных в пунктах 1.3., 1.4. настоящего Договора.

4.2.5. Зарегистрировать настоящий Договор в органе, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом, расходы на осуществление государственной регистрации прав возлагаются на Арендатора.

4.3. Арендодатель имеет право

4.3.1. Беспрепятственно проходить на земельные участки с целью их осмотра на предмет соблюдения использования Арендатором земельных участков по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, а также проверки характера и способа их использования, предварительно уведомив об этом Арендатора за два дня.

4.3.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием земельных участков не по целевому назначению и использованием, не отвечающим видам их разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к их порче.

4.3.3. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора, в случаях, установленных пунктом 7.3. настоящего Договора.

4.3.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора требовать в установленном порядке, в том числе судебном, их исполнения.

4.4. Арендатор обязуется

4.4.1. Надлежащим образом и в полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

4.4.2. Соблюдать максимальные сроки:

- на выполнение работ по благоустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, включая магистральные инженерные сети в пределах красных линий и строительство подъездов к объектам жилищного строительства – 6 месяцев с момента утверждения проектной документации;

- осуществления жилищного и иного строительства – 1 год с момента получения разрешения на строительство.

Порядок и условия передачи объектов инженерной и другой инфраструктуры предусмотрены пунктом 6.1. настоящего Договора.

4.4.3. Письменно уведомить Арендодателя о передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам, в том числе о сдаче земельных участков в субаренду, а также передаче арендных прав земельных участков в залог и внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

При этом к новому правообладателю переходят также все права и обязанности Арендатора по настоящему Договору, в том числе по выполнению обязательств, предусмотренных пунктом 4.4.2. настоящего Договора.

4.4.4. Использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.4.5. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.6. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством ограничений использования и обременений земельных участков.

4.4.7. Обеспечивать Арендодателю доступ на земельные участки для проведения их осмотра и проверки.

4.4.8. Обеспечивать представителям уполномоченных органов за использованием и охраной земель свободный доступ на земельные участки.

4.4.9. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования, в проведении этих работ, обеспечить возможность размещения межевых, геодезических пунктов и подъездов к ним, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора, в соответствии с законодательством.

4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемых земельных участках и прилегающих к ним территориях, в том числе не допускать их загрязнения и захламления.

4.4.11. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.12. Своевременно и полностью уплачивать арендную плату на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.4.13. В случае непоступления на счет Арендодателя в сроки, установленные в разделе 3 настоящего Договора арендной платы, представить Арендодателю платежные поручения с отметкой банка о списании средств со счета по поручению клиента, подтверждающих перечисление арендной платы согласно Расчетам, прилагаемым к настоящему Договору.

4.4.14. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендаемым земельным участкам, а также близлежащим земельным участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения земельных участков.

4.4.15. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию прав.

4.4.16. В случае прекращения действия настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктом 7.2. настоящего Договора, передать земельные участки Арендодателю в течение трех дней с момента его прекращения по актам приема-передачи, которые подписываются обеими Сторонами.

4.5. Арендатор имеет право:

4.5.1. Возводить на земельных участках здания, строения и сооружения в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации, по согласованию с землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами с обязательным соблюдением нормативных сроков.

4.5.2. Проводить мелиоративные и иные мероприятия, направленные на улучшение качественных характеристик земельных участков.

4.5.3. В пределах срока настоящего Договора передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе сдавать земельные участки в субаренду, а также отдавать арендные права земельных участков в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, при условии письменного уведомлением Арендодателя.

При этом к новому правообладателю переходят также все права и обязанности Арендатора по настоящему Договору.

4.5.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление о государственной регистрации прав и необходимые для государственной регистрации документы по собственной инициативе.

При этом в течение месяца со дня государственной регистрации представить Арендодателю экземпляр настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы, Арендатор за каждое неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства уплачивает Арендодателю неустойку в размере, равном 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы неуплаты за каждый день просрочки в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

5.3. В случае невозвращения земельного (земельных) участка (участков) Арендодателю при прекращении действия настоящего Договора в срок, установленный пунктом 4.4.16. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,3 % от размера годовой арендной платы за земельный (земельные) участок (участки) за каждый день просрочки, перечисляя ее в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора. Неустойка не выплачивается, если просрочка в возвращении была вызвана действиями Арендодателя.

5.4. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательства в натуре.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить. В случае наступления указанных обстоятельств, срок выполнения стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия. При этом фактом подтверждения обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить, является акт уполномоченного органа.

6. Особые условия Договора

6.1. Передача объектов инженерной и другой инфраструктуры в муниципальную собственность определяется пообъектными соглашениями по передаче в муниципальную собственность объектов инженерной инфраструктуры по окончании их строительства, заключаемым между Арендатором и Администрацией Великого Новгорода в течение срока, отведенного для освоения земельных участков, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора.

6.2. В качестве способа обеспечения обязательств по комплексному освоению в целях жилищного строительства, указанных в пункте 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, применяется неустойка в размере одной стопятидесятий ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки исполнения обязательств, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, а также соответственно в пункте 4.4.2. настоящего Договора.

6.3. В соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан обеспечить соответствие зданий, строений, сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов путем выбора оптимальных архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений и их надлежащей реализации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта.

7. Порядок внесения изменений, прекращения действия и расторжения Договора

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и прошли государственную регистрацию. При этом любые изменения и дополнения, вносимые в настоящий Договор, являются его неотъемлемой частью.

7.2. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончанию срока, установленного в разделе 2 настоящего Договора.

7.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя возможно только в судебном порядке, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3.1. В случае если Арендатор два и более раза не исполнил либо исполнил ненадлежащим образом обязательства по оплате, установленные в разделе 3 настоящего Договора.

7.3.2. В случае расторжения договора купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:188, по основаниям, предусмотренным пунктом 7.3. договора купли-продажи права на заключение договора аренды указанного земельного участка.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендодателя по основаниям, установленным действующим законодательством и пунктом 7.3. настоящего Договора, подлежит расторжению договор купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:188.

При этом сумма, подлежащая оплате по договору купли-продажи права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:188, вносится полностью до расторжения настоящего Договора.

7.5. О предстоящем расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.3. настоящего Договора, Арендодатель обязан уведомить Арендатора за 30 (тридцать) дней до расторжения.

8. Рассмотрение споров

8.1. Все возможные споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться решать путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Место исполнения настоящего Договора – Великий Новгород.

9. Прочие условия Договора

9.1. Настоящий Договор составлен на 7 листах в трех экземплярах, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экземпляр с приложениями находится у Арендодателя;

2-й экземпляр с приложениями находится у Арендатора;

3-й экземпляр с приложениями направляется в орган, уполномоченный на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Договор от 15.08.2014 № 3279-з аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, считать прекращенным 31 декабря 2015 года (исключительно) в связи с истечением срока действия.

10. Место нахождения, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	УФК по Новгородской области (департамент имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области) Место нахождения: 173005, Великий Новгород, пл. Победы – Софийская, д. 1 тел. 8 (8162) 732-222, факс 8 (8162) 732-278 ИИН 5321026264, КПП 532101001, ОКТМО 49701000 р/с 40101810900000010001 Отделение Новгород, г. Великий Новгород, БИК 044959001, код бюджетной классификации (КБК) 966 111 05012 04 0000 120
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Новгородсельстрой» Место нахождения: 173003, Великий Новгород, ул. Стратилатовская, 17 тел./факс: 8 (8162) 77-45-01 ИИН 5321114802, КПП 532101001, ОГРН 1075321000754 р/с 40702810643000101547 В Новгородском ОСБ №8629 Великий Новгород

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Руководитель департамента
имущественных отношений и
государственных закупок Новгородской
области

И.Н. Арсеньева

М.П.

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор
ООО «Новгородсельстрой»

М.В. Нефотькин

М.П.

Удостоверение о государственной регистрации, внесении сведений в государственный реестр недвижимости и кадастровой картографии по Нижегородской области

Государственное учреждение РСО-БРД по Нижегородской области

Номер реестрационного округа

53

Приемная
Московский район
Нижний Новгород

Документ № 1234567890

Номер реестра 5553/001-53 223/044/2015-374/14

Регистратор

Единовременно 0.10

Ф.И.О.

35