

ДОГОВОР №346-з

аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности

Великий Новгород

«27» июня 2018 года

Министерство инвестиционной политики Новгородской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя министра Тарусова Руслана Владимировича, действующего на основании Положения о министерстве и доверенности от 22.01.2018 № ИП-191-И, 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 министерства от 26.03.2018 № 413 «О предоставлении ООО «Новгородсельстрой» земельного участка», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 53:23:7400100:1144, площадью 12260 кв.м, расположенный по адресу: Новгородская обл., г. Великий Новгород, в территориальной зоне Ж.4 (зона застройки многоквартирными домами этажностью в 5 - 14 надземных этажей (включая цокольный и технический этажи), вид разрешенного использования: комплексное освоение территории земельного участка (строительство многоквартирных домов), в установленных границах, образованный в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 53:23:7400100:188.

1.2. На момент заключения настоящего Договора земельный участок никому не отчужден, в залоге, в споре и под арестом не состоит.

1.3. Земельный участок обременен правом размещения межевых, геодезических пунктов, подъездов, проходов к нему и геодезических наблюдений с данных пунктов; беспрепятственного посещения и обследования земельного участка государственным инспектором по использованию и охране земель.

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

1.5. Стороны подтверждают, что земельный участок находится 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 11 апреля 2018 года (включительно).

2.2. Последним днем действия договора устанавливается 08 июня 2020 года (включительно).

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с действующим законодательством, и считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. За аренду земельного участка, являющегося предметом настоящего Договора, Арендатор обязан уплачивать арендную плату в размере, определенном согласно Расчету (Приложение 1).

Расчет размера арендной платы за земельный участок производится Арендодателем ежегодно в одностороннем порядке без права отказа Арендатора.

3.2. Размер арендной платы может 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 размера арендной платы, подлежащей уплате в порядке, предусмотренном настоящим Договором, путем направления ему Расчета, указанного 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 Расчета 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 (Министерство инвестиционной политики 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 земельный участок, согласно договору аренды от 27.03.2018 № 3876-3».

3.5. Арендная плата начисляется с 11 апреля 2018 года.

3.6. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

3.7. При досрочном расторжении настоящего Договора, выкупе земельного участка либо перехода права на земельный участок, указанный в пункте 1.1. настоящего Договора, размер арендной платы по Договору исчисляется за фактическое время использования земельным участком Арендатором.

3.8. В случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате и пене, 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 пене за предыдущие периоды.

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

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 необходимые 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 земельный участок в течение 3 (трех) дней с момента его прекращения по акту приема – передачи, который подписывается 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 земельного участка, указанного 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 земельный участок с целью осмотра на предмет соблюдения использования Арендатором земельного участка 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 земельного участка не по целевому назначению и использованию, не отвечающим виду 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 земельного участка в субаренду, а

также передаче арендных прав земельного участка 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 земельный участок 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 земельного участка.

4.4.7. Обеспечивать Арендодателю доступ на земельный участок 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 земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора, в соответствии с законодательством.

4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, в том числе не допускать их загрязнения и захламления.

4.4.11. Соблюдать при использовании земельного участка 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. По требованию Арендодателя представить ему платежные поручения с отметкой банка о списании средств со счета по поручению клиента, подтверждающих перечисление арендной платы согласно Расчету, прилагаемому 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 земельного участка.

4.4.15. 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.

4.4.16. В течение тридцати дней со дня получения комплекта документов Арендатор подписывает договор и представляет в адрес министерства, для обращения в орган, уполномоченный на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для его государственной регистрации.

4.5. Арендатор имеет право:

4.5.1. Возводить на земельном участке 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 земельного участка.

4.5.3. В пределах срока настоящего Договора передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе сдавать земельный участок в субаренду, а также отдавать арендные права земельного участка 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.

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 невозврата земельного участка Арендодателю при прекращении действия настоящего Договора в срок, установленный пунктом 4.4.15. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,3 % от размера годовой арендной платы за земельный участок 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 земельного участка, 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 стопятидесяти 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.

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 21.12.2015 № 3543-з аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, считать прекращенным с 11 апреля 2018 года в связи с истечением срока действия.

10. Место нахождения, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	УФК по Новгородской области (министрство инвестиционной политики Новгородской области)
	Место нахождения: 173005, Великий Новгород, пл. Победы – Софийская, д. 1
	тел. 8 (8162) 732-278, 732-145
	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 Отделение №8629 Сбербанка России в г. Великий Новгород

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Заместитель министра инвестиционной
политики Новгородской области

М.П.



Р.В. Тарусов

АРЕНДАТОР:

Генеральный директор
ООО «Новгородсельстрой»

М.П.



М.В. Нефоткин

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2018 ГОД

- 1.Категория земель - земли населенных пунктов
- 2.Вид разрешенного использования - 2.6**
- 3.Вид функционального использования - 2.6.0.3**
- 4.Кадастровый номер земельного участка - 53:23:7400100:1144
- 5.Площадь земельного участка - 12260 кв. м.
- 6.Коэффициент (K) - 0.0035*
- 7.Кадастровая стоимость земельного участка (КС) - 124215377.6(руб.)
- 8.Расчетный период - с 11.04.2018 по 31.12.2018

Порядок расчёта годовой арендной платы (АП)

$$АП = КС \times K$$

Сумма арендной платы по Договору на 2018 год:

Общая сумма [руб.]	I кв. 10.01.2018	II кв. 10.04.2018	III кв. 10.07.2018	IV кв. 10.10.2018
315643.19	0	96479.62	109581.79	109581.79

ИТОГО: 315643.19 руб.

* Установлены на основании постановления Администрации Великого Новгорода от 06.12.2017 N 5352 "Об установлении коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Великого Новгорода, на 2018 год"

ВСЕГО к оплате за 2018 год – 315 643.19 руб. (Триста пятнадцать тысяч шестьсот сорок три рубля 19 коп.).

Арендная плата вносится Арендатором по следующим реквизитам:

ИНН 5321026264/КПП 532101001

УФК по Новгородской области (Министерство инвестиционной политики Новгородской области) БИК 044959001

р/с 40101810900000010001 Отделение Новгород г. Великий Новгород
ОКТМО 49701000, КБК 96611105012040000120

Заместитель министра инвестиционной
политики Новгородской области

Начальник отдела по управлению и распоряжению
государственным имуществом и земельными
ресурсами департамента имущественных отношений

Исполнитель: главный специалист-эксперт



Р.В. Тарусов

З.П. Дубкова

С.В. Глаголина

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

Произведена государственная

регистрация № 25 Договора аренды земельного участка

Дата регистрации 12 апреля 2018 года

Номер регистрации 53:23:7400100:1144-53/040/2018-8

Государственный регистратор прав

Удостоверил (з)

Иванова И.С.
Золотова Е.О.



РЗ