

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ № 26/16-2

г. Урай

30 сентября 2016 года

Администрация города Урай, от имени муниципального образования город Урай, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице первого заместителя главы города Урай **Гамузова Виктора Владимировича**, действующего на основании распоряжения администрации города Урай № 515-р от 28.10.2015, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице представителя Клягиной Варвары Николаевны, действующего на основании доверенности от 01.02.2015 с другой стороны, в соответствии с постановлением администрации города Урай от 28.09.2016.2016 №2946 и договора аренды земельного участка №983/06 от 22.12.2006 под комплексное освоение в целях жилищного строительства, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает на условиях аренды земельные участки:

- площадью 3879,0 кв.м, кадастровый номер 86:14:0101009:4140, расположенный в городе Урай, мкр.1-й, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, под строительство многоквартирного жилого дома;

- площадью 1560,0 кв.м, кадастровый номер 86:14:0101009:4146, расположенный в городе Урай, мкр.1-й, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, под организацию благоустройства, озеленения, детской площадки, стоянки;

- площадью 310,0 кв.м, кадастровый номер 86:14:0101009:4148, расположенный в городе Урай, мкр.1-й, участок №1 с видом разрешенного использования: автомобильный транспорт под организацию проезда и стоянки,

- площадью 1460,0 кв.м, кадастровый номер 86:14:0101009:4152, расположенный в городе Урай, мкр.1-й, участок №1. с видом разрешенного использования: автомобильный транспорт, под организацию проезда и стоянки, именуемые в дальнейшем «Участки».

1.2. Земельные участки обременений не имеют.

1.3. Земельные участки на момент его передачи Арендатору имеет ограничение в использовании: снос жилых домов №№ 21, 22 и ликвидации инженерных сетей, расположенных на Участках.

1.4. Договор заключен на срок с 28.09.2016 по 31.12.2017.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата, за право пользования Участком, подлежащая уплате **191329,44 (сто девяносто одна тысяча триста двадцать девять рублей 44 коп.) в год.**

2.2. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, за 4 квартал до 10 декабря, от годового размера по **47832,36 рубля.**

За период с 28 сентября по 31.декабря 2016 год составляет 49404,93 рубля до 10 декабря 2016г.

2.3. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на реквизиты:

Получатель: УФК Минфина РФ по ХМАО-Югре (администрация города Урай л/с 04873034250) ОКТМО 71878000 ИНН 8606003332 КПП 860601001 КБК 040 111 05012 04 0000 120
Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска БИК 047162000 р/с 40101810900000010001

Вид платежа: арендная плата за землю по договору №.....

2.4 Моментом исполнения обязательства арендатора по внесению арендной платы является дата зачисления денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет.

2.5. Суммы, поступающие в счет оплаты по договору, в т.ч. от третьих лиц, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1. На уплату неустойки; 2. На погашение арендной платы.

2.6. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, категории земель, кадастровой стоимости земельного участка, разрешенного использования земельного участка, но не чаще одного раза в год.

Ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора, арендная плата изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

2.7. Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору письмом и является обязательным для Арендатора. Арендная плата в новом размере уплачивается Арендатором с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. осуществлять проверку порядка использования Арендатором Участков в соответствии с условиями Договора;

3.1.2. вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;

3.1.3. досрочно в одностороннем порядке расторгнуть (прекратить) настоящий Договор (арендные отношения отдельного участка) в случае нарушения Арендатором условий Договора п. 5.3. направив не менее чем за 10 календарных дней уведомление Арендатору о намерении расторгнуть Договор с указанием причин расторжения.

При отказе Арендодателя от исполнения Договора, Договор (арендные отношения отдельного участка) считается расторгнутым (прекращенными) по истечении десяти дней с момента получения Арендатором письменного уведомления о таком отказе с указанием причин расторжения (прекращения).

До направления такого уведомления Арендодатель может направить Арендатору письменную претензию с требованием об устранении допущенных нарушений в течении 10 календарных дней (или в течении иного срока, установленного в претензии). В случае если вышеуказанные нарушения не будут устранены в указанный срок Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора (арендных отношений отдельного участка), при этом Договор (арендные отношения отдельного участка) считается расторгнутым (прекращенными) по истечении десяти дней с момента получения Арендатором письменного уведомления о таком отказе с указанием причин расторжения.

3.1.4. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендованных земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

3.1.5. вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель.

3.2. Арендодатель обязуется:

3.2.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

3.2.2. передать Арендатору земельные участки в состоянии, соответствующем условиям Договора;

3.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ;

3.2.4. не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора, кроме случаев, оговоренных в Договоре.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1 использовать Участки на условиях, установленных настоящим договором.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. использовать Участки в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;

4.2.2. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.2.3. в срок до 31.12.2017 выполнить работы по строительству и вводу в эксплуатацию объектов указанных в п. 1.1. Договора и инженерной инфраструктуры микрорайона 1;

4.2.4. в срок до 31.12.2017 осуществить строительство объектов в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и утвержденным проектом планировки;

4.2.5. до начала строительства в установленном порядке разработать проектно-сметную документацию на объекты строительства и получить разрешение на строительство;

4.2.6. своевременно и самостоятельно вносить арендную плату за пользование Участками в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.2.7. в месячный срок после подписания Договора, изменений и дополнений к нему, обеспечить проведение его (их) государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нести расходы, связанные с государственной регистрацией;

4.2.8. соблюдать при использовании Участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.2.9. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках в соответствии с законодательством;

4.2.10. не допускать загрязнения, захламления Участков и прилегающей к ним территории, содержать Участки в надлежащем санитарном состоянии;

4.2.11. возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества Участков и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.12. не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков;

4.2.13. производить уборку Участков самостоятельно, либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора;

4.2.14. в случае изменения юридического адреса, фактического адреса и иных реквизитов, а также при реорганизации, ликвидации письменно уведомлять Арендодателя в десятидневный срок с момента принятия соответствующего решения. При невыполнении данного условия все уведомления и другие документы, посланные по адресу, указанному в настоящем договоре, считаются врученными Арендатору;

4.2.15. в десятидневный срок после окончания срока действия договора передать Участки Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального по акту приема-передачи;

4.2.16. обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного, муниципального контроля свободный доступ на Участки;

4.2.17. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб, условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

4.2.18. в соответствии с документацией по планировке обеспечить благоустройство Участков, их озеленение, а также максимально сохранить зеленые насаждения;

4.2.19. в случаях возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях (тепло, водо-, газо-, электроснабжения, телефонных линий и т.п.), расположенных под (над) объектом и в границах Участков или в непосредственной близости от них, обеспечить свободный доступ для проведения соответствующих работ.

4.2.20. не чинить препятствия лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов власти) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на Участках.

4.2.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Арендатор земельных участков не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества, либо общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельных участков без письменного согласия собственника.

4.4. Арендатор земельных участков не имеет право передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельных участков без письменного согласия собственника земельного участка.

5. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Максимальный срок осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видом разрешенного использования до 31.12.2017.

5.2. Арендатор за счет собственных средств осуществляет ликвидацию инженерных сетей, ранее снесенных домов, расположенных на Участке.

5.3. Договор подлежат расторжению в одностороннем порядке, а участки изъятию:

5.3.1. при уклонении Арендатора от регистрации договора в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок после подписания договора аренды земельного участка сторонами;

5.3.2. неуплаты арендной платы в установленные договором сроки за два квартала подряд, независимо от ее последующего внесения;

5.3.3. не оформлении разрешения на строительство и отсутствия начала производства строительно-монтажных работ по истечении трех месяцев с момента сноса жилых домов, указанный в п. 1.3 договора, в отношении каждого арендованного участка, а также, в случаях нарушения арендатором сроков, оговоренных проектом организации строительства (ПОС);

5.3.4. использования земельных участков не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче;

5.4. Арендатор вправе, выполнив работы по обустройству территории многоквартирных жилых домов посредством строительства объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, передать их в муниципальную собственность.

Объекты инженерной инфраструктуры передаются в муниципальную собственность безвозмездно. Обязательным условием передачи объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность является подготовка технических планов и кадастровых паспортов под передаваемые объекты и кадастровых паспортов на земельные участки под каждый объект.

5.5. По завершении строительства и ввода объекта в эксплуатацию земельные участки Арендатор может оформить в собственность в установленном законом порядке.

5.6. Арендатор, за несоблюдение условий п.п. 4.2.10. Договора, уплачивает штраф в размере одной двенадцатой части от годового размера арендной платы.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае нарушений условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором. Привлечение к ответственности не освобождает стороны от исполнения обязательств по Договору.

6.2. Земельные споры, возникающие при реализации Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ судебными органами, в соответствии с их компетенцией, без

обязательного досудебного урегулирования споров.

6.3. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 учетной ставки Банка России от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

6.4. За несвоевременный возврат Участков(а) Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5 % от суммы годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата Участков(а).

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

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатор обязан зарегистрировать Договор в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок после его подписания.

7.2. Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора аренды действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и зарегистрированы в установленном порядке за исключением изменений предусмотренных договором.

7.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих юридическую силу оригинала.

Подписанные тексты Договора и приложений к нему хранятся по одному экземпляру у Арендодателя, Арендатора, в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.4. К договору в качестве неотъемлемой части прилагается расчет арендной платы.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: **Администрация города Урай**

Юридический адрес, Россия, ХМАО-Югра, город Урай, микрорайон 2, дом 60.

ОГРН 103860010101077 ИНН/КПП 8606003332/860601001. тел. 3-23-29, 22-33-5.



В.В.Гамузов

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный»**

Сокращенное наименование: **ООО «Микрорайон «Центральный»**

Юридический адрес: 628007, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1

Почтовый адрес: 628002, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1, тел. 8(3467) 32-66-05, 32-66-55.

ОГРН 1118601000539, ИНН/КПП 8601043652/860101001, р/с 40702810767460000800 Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень к/с 30101810800000000651, БИК 047102651, ОКВЭД 70.1, ОКПО 90888302, ОКТМО 71871000.



В.Н. Клягина

Расчет арендной платы земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка кв. метр	Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	Ставка арендной платы в %	Коэффициент переходного периода	Коэффициент строительства	ИТОГО
1	86:14:0101009:4140	3879,0	13198724,19	1	0,78	1	102950,05
2	86:14:0101009:4146	1560,0	5308071,60	1	0,78	1	41402,96
3	86:14:0101009:4148	310,0	1054809,10	1	0,78	1	8227,51
4	86:14:0101009:4152	1460,0	4967810,60	1	0,78	1	38748,92
							191329,44
Арендная плата в год составляет: 191329,44 (сто девяносто одна тысяча триста двадцать девять рублей 44 коп.)							
Арендная плата в квартал составляет: 191329,44 : 4 = 47832,36 рубля							

Расчет составил: Сажнев Д.В. _____

С расчётом ознакомлен: _____

АКТ
приема-передачи земельных участков
по договору аренды земельных участков № 26/16-2

г. Урай

30.09 2016 года

Администрация города Урай, от имени муниципального образования город Урай, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице первого заместителя главы города Урай **Гамузова Виктора Владимировича**, действующего на основании распоряжения администрации города Урай № 515-р от 28.10.2015, передала, а **Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор** в лице представителя Клягиной Варвары Николаевны, действующей на основании доверенности от 01.02.2015, в соответствии с постановлением администрации города Урай от 28.09 2016 № 2946 и договором аренды № 26/16-2 от 30.09 2016 приняло земельные участки:

- площадью 3879,0 кв.м, кадастровый номер 86:14:0101009:4140, расположенный в городе Урай, мкр.1-й, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, под строительство многоквартирного жилого дома;

- площадью 1560,0 кв.м, кадастровый номер 86:14:0101009:4146, расположенный в городе Урай, мкр.1-й, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, под организацию благоустройства, озеленения, детской площадки, стоянки;

- площадью 310,0 кв.м, кадастровый номер 86:14:0101009:4148, расположенный в городе Урай, мкр.1-й, участок №1 с видом разрешенного использования: автомобильный транспорт под организацию проезда и стоянки,

- площадью 1460,0 кв.м, кадастровый номер 86:14:0101009:4152, расположенный в городе Урай, мкр.1-й, участок №1. с видом разрешенного использования: автомобильный транспорт, под организацию проезда и стоянки.

Настоящий акт подтверждает отсутствие претензий у ООО «Микрорайон «Центральный», в отношении принятых земельных участков.

Фактическое состояние земельного участка на момент приема-передачи: позволяет использовать его в соответствии с назначением под комплексное освоение в целях жилищного строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:



В.В.Гамузов

Арендатор:



В.Н. Клягина

**Соглашение №1
к договору аренды земельного участка № 26/16-2 от 30.09.2016**

г. Урай

22 ноября 2016 года

Администрация города Урай, от имени муниципального образования город Урай, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице первого заместителя главы города Урай **Гамузова Виктора Владимировича**, действующего на основании распоряжения администрации города Урай № 515-р от 28.10.2015, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице представителя Клягиной Варвары Николаевны, действующего на основании доверенности от 01.02.2015, с другой стороны, в соответствии с постановлением администрации города Урай от 18.11.2016 № 3596, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 1.4. главы 1 Договора дату «31.12.2017» заменить датой «31.12.2019».
2. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и является неотъемлемой частью договора от 30.09.2016 № 26/16.
3. Настоящее дополнительное соглашение подлежит обязательной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель: **Администрация города Урай**
Юридический адрес: **Россия, ХМАО-Югра, Тюменская обл., г. Урай, микрорайон 2, дом 60. Телефон 2-23-35, 3-23-29, ОГРН 1038600101077, ИНН/КПП 8606003332/860601001.**



В.В.Гамузов

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон «Центральный»**
Сокращенное наименование: **ООО «Микрорайон «Центральный»**
Юридический адрес: 628007, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1
Почтовый адрес: 628002, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1, тел. 8(3467) 32-66-05, 32-66-55.
ОГРН 1118601000539, ИНН/КПП 8601043652/860101001, р/с 40702810767460000800 Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень к/с 30101810800000000651, БИК 047102651, ОКВЭД 70.1, ОКПО 90888302, ОКТМО 71871000.



В.Н.Клягина

Гамузов

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
Номер регистрационного округа 86
произведена государственная регистрация
ДОГОВОРА АРЕНДЫ
Дата регистрации 15.12.16
Номер регистрации 86-86/010-86/010/2016-575
Подпись Гильмачева С.Г.



« _____ »
» _____
НА _____
Листах _____
20 _____
ГОДА _____

