



МЭРИЯ
города Новосибирска

ДОГОВОР
аренды земельного участка

№ 83294

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

город Новосибирск

"25" июня 2008 г.

№ 83294

Мэрия города Новосибирска, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска *Кондратьева Алексея Валерьевича*, действующего на основании Положения о департаменте земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов города Новосибирска от 09.10.2007 № 708, с одной стороны, и *Общество с ограниченной ответственностью "Сибэнергострой-С"*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице *директора - Семашко Юрия Николаевича*, действующего на основании устава, с другой стороны заключили настоящий договор (далее по тексту - *Договор*) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером *54:35:032940:0027*, расположенный в пределах *Заяльцовского* района города Новосибирска, площадью *4252 (четыре тысячи двести пятьдесят два) кв.м.*

1.2. Границы земельного участка закреплены на местности и обозначены на плане границ (приложение 1 к Договору). План границ земельного участка является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Земельный участок передается Арендатору для строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного и административными назначения, подземной автостоянки и трансформаторной подстанции по ул. *Кропоткина*.

1.4. Срок действия Договора: с "25" июня 2008 года по "25" июня 2011 года.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Порядок взимания и размер арендной платы по Договору определяется ежегодно в соответствии с постановлением администрации Новосибирской области от 21.01.2008 № 5-па, решением Совета депутатов города Новосибирска от 22.04.2008 № 961. Арендная плата является обязательным бюджетным платежом.

Расчет размера арендной платы на момент заключения Договора приводится в приложении 2 к Договору.

2.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы федеральным, областным или городским нормативно-правовым актом без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается такое изменение.

2.3. Арендные платежи начинают исчисляться с "01" июля 2008 г.

2.4. На момент составления Договора действуют следующие правила:

2.4.1. Арендная плата и неустойка по Договору вносится Арендатором на р/с *40101810900000010001* в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛ., БИК *045004001*. Получатель: ИНН *5406102806*, КПП *540601001*, Управление Федерального казначейства по Новосибирской области (Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска), ОКАТО *50401000000*, КБК *74011105010040000120*.

2.4.2. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее первого числа месяца квартала, следующего за расчетным кварталом.

2.4.3. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1 % от суммы задолженности.

2.4.4. В случаях, когда за плательщиком к наступившему очередному сроку внесения платежа числится задолженность по этому платежу, соблюдается следующая очередность распределения поступивших сумм: в первую очередь погашается пеня по задолженности прошлых лет, затем последовательно: задолженность прошлых лет; пеня по задолженности по первому сроку платежа текущего года, сама задолженность по первому сроку платежа текущего года; пеня по задолженности по второму сроку платежа текущего года, сама задолженность и т.д., после этого погашаются платежи по очередным наступившим срокам уплаты в текущем году.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

- 1) досрочно расторгнуть Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- 2) вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов;

3) беспрепятственно посещать и обследовать земельный участок на предмет соблюдения земельного законодательства.

3.2 Арендодатель обязан:

- 1) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора;
- 2) не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на земельном участке, без согласования с Арендатором;
- 3) в случаях связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных либо муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещение всех убытков в соответствии с действующим законодательством;
- 4) своевременно в письменном виде извещать Арендатора об изменениях размера арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- 1) использовать земельный участок в соответствии с Разрешенным использованием;
- 2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с разрешенным использованием земельного участка с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- 3) на продление Договора на условиях, согласованных сторонами, при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока Договора, о желании продлить действие договора;
- 4) с письменного согласия Арендодателя передавать арендные права по Договору в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственные кооперативы в пределах срока настоящего договора.

4.2. Арендатор обязан:

- 1) эффективно использовать земельный участок в соответствии с Разрешенным использованием;
- 2) в случае поэтапного освоения земельного участка осуществлять строительство объекта без нарушения этапности, установленной соответствующим проектом.
- 3) осуществлять работы по прокладке подземных инженерных коммуникаций с разрешения Управления административно-технических инспекций.
- 4) не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
- 5) осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель;
- 6) соблюдать специально установленный режим использования земельных участков;
- 7) не нарушать права других землепользователей;
- 8) своевременно вносить арендную плату за землю;
- 9) возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- 10) письменно уведомлять Арендодателя об изменении своих юридических или финансовых реквизитов в срок не позднее, чем через 15 календарных дней с момента совершения последних;
- 11) возводить строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами;
- 12) на территории строительства снять плодородный слой, складировать и использовать после строительства на благоустройство;
- 13) после ввода в эксплуатацию зданий переоформить права пользования земельным участком для эксплуатации;
- 14) зарегистрировать Договор в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области. Государственная регистрация Договора удостоверяется специальной надписью (печатью) на Договоре.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ, нормативно-правовыми актами Новосибирской области, условиями настоящего Договора.

5.2. Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, за исключением случаев, когда Арендодателю не требуется согласие Арендатора на изменение условий Договора в соответствии с п.2.2 настоящего Договора.

5.3. За нарушение пункта 7.3. Договора Арендатор оплачивает штраф в размере 1000 МРОТ.

5.4. За нарушение п. 1.3. Договора на Арендатора налагается штраф в размере 2000 МРОТ для юридических лиц, 500 МРОТ для индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, 200 МРОТ для граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями без образования юридического лица.

5.5. За нарушение подпункта 2 пункта 4.2. Договора на Арендатора налагается штраф в размере 1000 МРОТ для юридических лиц, 200 МРОТ для индивидуальных предпринимателей без

образования юридического лица, 100 МРОТ для граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями без образования юридического лица.

5.6. За нарушение подпункта 3 пункта 4.2. *Договора* на *Арендатора* налагается штраф в размере 1000 МРОТ для юридических лиц, 500 МРОТ для индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, 200 МРОТ для граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями без образования юридического лица.

5.7. За причиненный *Арендатору* ущерб в результате затопления земельного участка *Арендодатель* ответственности не несет.

5.8. Споры, возникающие при реализации *Договора*, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. *Договор* может быть изменен или расторгнут по соглашению *Сторон*.

6.2. По требованию одной из сторон *Договор* может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

6.3. 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) передачи *Арендатором* арендных прав по *Договору* в залог или внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственные кооперативы без письменного согласия *Арендодателя*;

3) не выполнения *Арендатором* обязанностей, установленных в п.4.2. *Договора*.

6.4. С момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, от *Арендатора* к другому лицу *Договор* считается расторгнутым.

6.5. Истечение срока действия *Договора* влечет за собой его прекращение в случаях, если ко дню истечения срока действия *Договора* не будет достигнуто соглашение о его пролонгации.

6.6. *Договор аренды земельного участка от 16.07.2007 № 67738 считать расторгнутым с 25.06.2008 года с прекращением начисления арендных платежей по нему с 01.07.2008 года.*

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. С момента письменного уведомления *Арендатора* об одностороннем отказе *Арендодателя* от исполнения *Договора* в соответствии с подпунктом 1 пункта 3.1 *Договора*, п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, *Договор* считается прекращенным.

7.2. *Договор* со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым *Арендодатель* передал, а *Арендатор* принял *земельный участок*, охарактеризованный и согласованный сторонами в приложении 1 к *Договору*.

7.3. Изменение *разрешенного использования* допускается исключительно с письменного согласия *Арендодателя* и оформляется в виде *Дополнительного соглашения к Договору*.

7.4. *Арендатор* не имеет права передавать *земельный участок* (часть земельного участка) в субаренду либо права и обязанности по *Договору* третьим лицам без письменного согласия *Арендодателя*.

7.5. *Арендатор* обязуется незамедлительно в письменном виде уведомить *Арендодателя* о государственной регистрации перехода права собственности на объекты (объект) недвижимости, расположенные (ый) на земельном участке, от *Арендатора* к другому лицу (лицам).

7.6. Досрочное прекращение (расторжение) *Договора*, а также односторонний отказ *Арендодателя* от исполнения *Договора*, не является основанием для возврата *Арендатору* денежных средств, указанных в п. 2.1. *Договора*.

7.7. Обеспечение государственной регистрации *Договора* в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области возлагается на *Арендодателя*.

7.8. Расходы по государственной регистрации *Договора* в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области возлагается на *Арендатора*.

7.9. МРОТ, указанный в разделе 5 *Договора* – минимальный размер оплаты труда, применяемый в соответствии с Федеральным законом от 19.06.2000 № 82-ФЗ для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, установленных в зависимости от минимального размера оплаты труда. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации, отменяющих применение минимального размера оплаты труда для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, в *Договоре* применяется величина

минимального размера оплаты труда, установленная для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, действующая до отмены применения МРОТ.

Договор составлен на 6 листах и подписан в 3 экземплярах.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. План границ земельного участка
2. Расчет размера арендной платы на момент заключения Договора.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендатор

Арендодатель

Адрес: г. Новосибирск, ул. Военная, д. 4

630099, Новосибирск-99, Красный проспект, 34
Мэрия города Новосибирска

*р/с 40702810404000000889
банк Новосибирский Муниципальный Банк
ИНН 5407210219
БИК 0450017711*

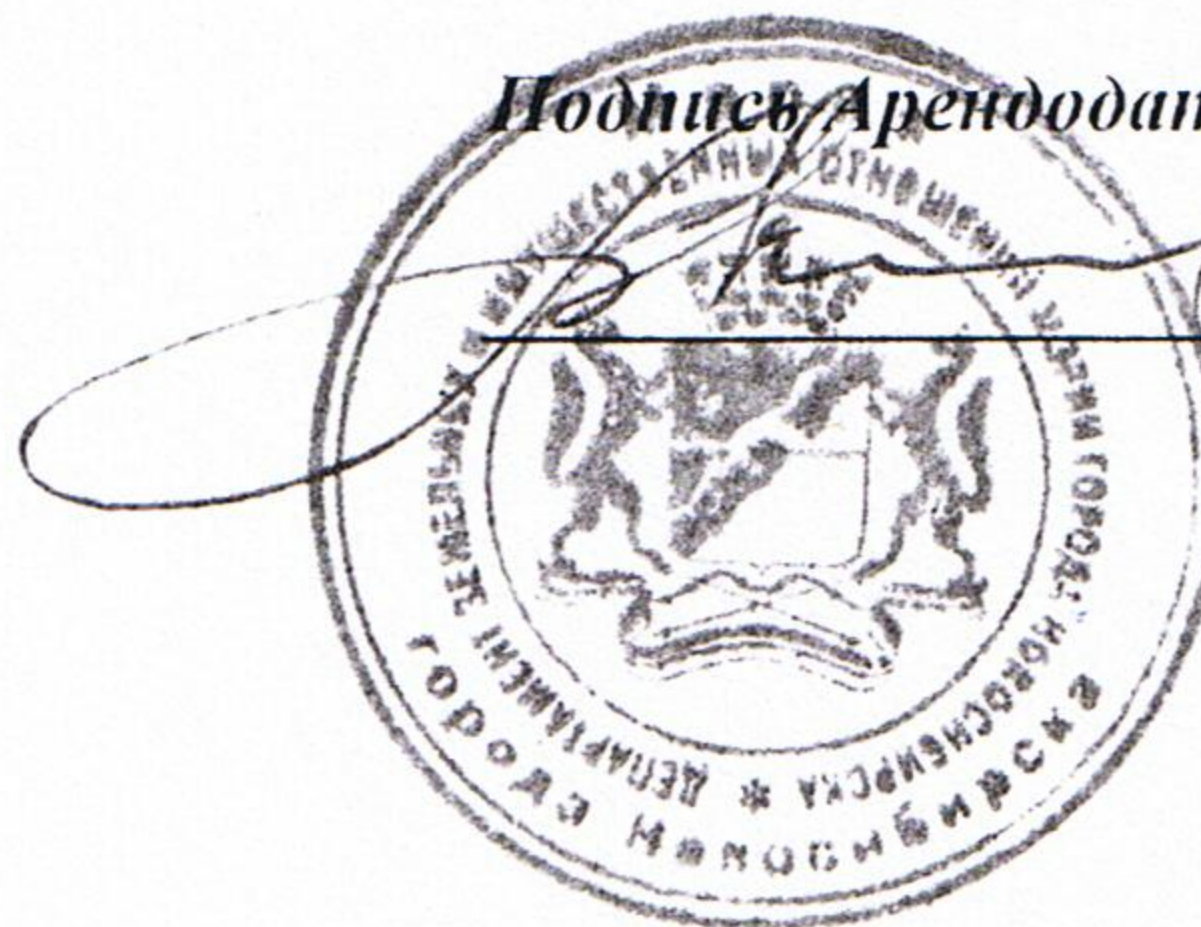
Подпись Арендатора



Ю. Н. Семашко

М.П.

Подпись Арендодателя



А. В. Кондратьев

М.П.

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Категория земель: земли населенных пунктов
Местоположение: Заельцовский р-н, ул.Кропоткина
Общая площадь земельного участка: 0.4252 га



План границ земельного участка является неотъемлемой частью договора аренды и без него недействителен.

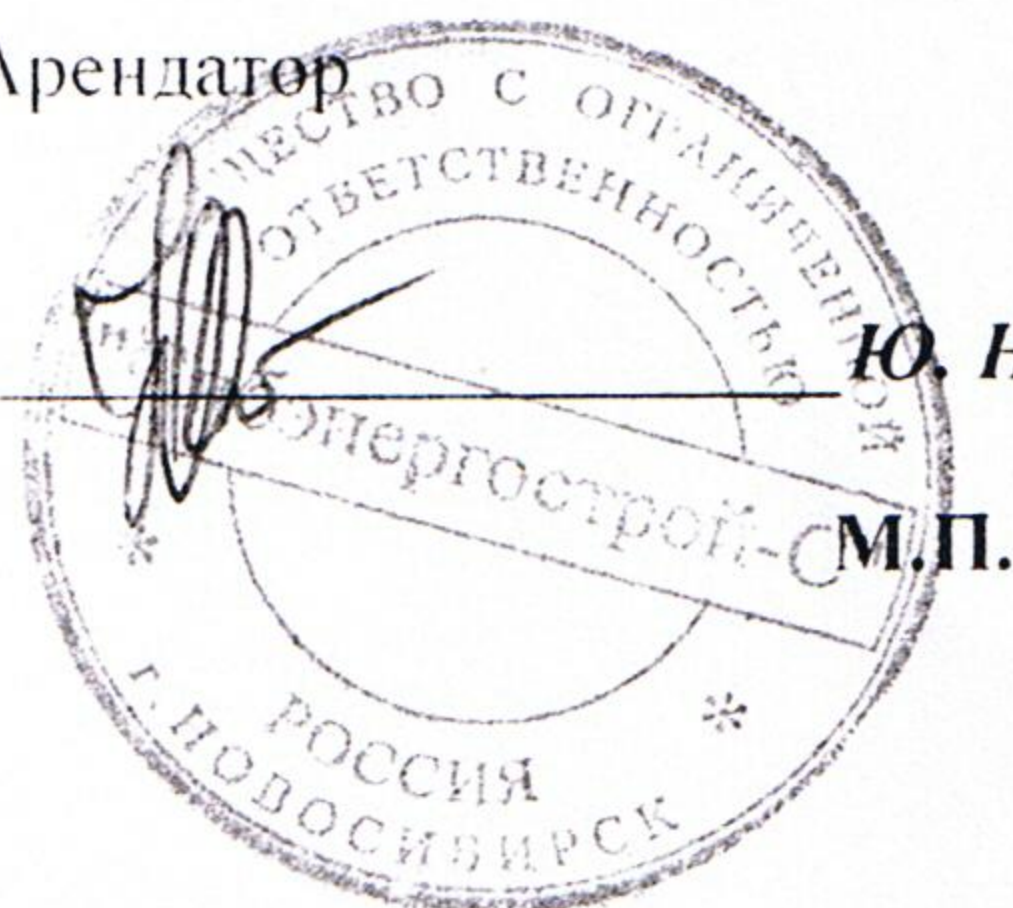
РАСЧЕТ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Сибэнергострой-С"

Площадь земельного участка, (м ²)	Кадастровая стоимость земельного участка, определенная в соответствии с законодательством РФ, Кс (руб)	Коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, Кр	Коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории арендатора, Ка	Кдоп	Размер годовой арендной платы, (руб.)
4252	38877003,5	0,015	1	1.7	991363,59
ИТОГО:					991363,59
<p>Пропиcью: <u>Девятьсот девяносто одна тысяча триста шестьдесят три руб. 59 коп.</u></p>					

Примечание: _____

Арендатор



Ю. Н. Семашко

М.П.

Арендодатель



А. В. Кондратьев

М.П.



7 сент
Гр. Жуковская