

41/00

ДОГОВОР АРЕНДЫ № Т-391
земельного участка

г. Екатеринбург

«06.12.2017»

201 г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Синара – Девелопмент» (ИНН 6685040700, ОГРН 1136685019723) (далее – ООО «Синара – Девелопмент»), в лице Генерального директора Пумпянского Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», далее совместно именуемые «Стороны»,

руководствуясь пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в соответствии со статьями 39.7, 39.8, 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании протокола заседания Комиссии Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области по рассмотрению заявлений о предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Екатеринбурге от 16.11.2017 № 29, записи регистрации в ЕГРН от 22.08.2017 № 66:41:0306129:1974-66/001/2017-1, от 01.09.2017 № 66:41:0306129:1975-66/001/2017-1, от 18.09.2017 № 66:41:0306129:1976-66/001/2017-1, выписки из ЕГРН на земельный участок от 20.10.2017 № 99/2017/31934814, заявления ООО «Синара – Девелопмент» от 17.10.2017, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства земельный участок с кадастровым номером 66:41:0306129:7, категория земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием – для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой, местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Екатерининская (условное название) - Хрустальногорская, площадью 15 794 кв. метра, в границах, указанных в выписке из ЕГРН на земельный участок, прилагаемого к договору и являющегося его неотъемлемой частью, (далее по тексту – Участок).

1.2. На Участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору на праве собственности:

- объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: многоквартирный дом, степень готовности объекта – 12 %, площадь застройки: 23 026 кв.м, кадастровый номер 66:41:0306129:1974,

- объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: многоквартирный дом, степень готовности объекта – 11 %, площадь застройки: 26 136 кв.м, кадастровый номер 66:41:0306129:1975,

- объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое здание, степень готовности объекта – 10 %, площадь застройки: 6 138,6 кв.м, кадастровый номер 66:41:0306129:1976.

1.3. Участок используется Арендатором исключительно в соответствии с установленным для него целевым назначением и разрешенным использованием. Изменение целевого назначения и разрешенного использования предоставленного Участка осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

2 СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 12.02.2018 года по 10.02.2021 года.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1 Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы за соответствующий год.

3.2. Размер арендной платы подлежит обязательному пересмотру в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Свердловской области.

3.3. Неполучение (невручение) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета не является основанием для освобождения Арендатора от обязанности своевременного внесения измененной арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося на арендованном участке после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательств Арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.1.4. Требовать досрочного расторжения договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.3.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи (Приложение №1);

4.3.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы в течение 10 дней с момента изменения;

4.3.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора путем направления (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

4.4. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях

по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием и условиями его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

5.2.3. Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных законодательством и настоящим Договором, арендную плату;

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора;

5.2.5. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору;

5.2.6. В случае отчуждения всех или части принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, Арендатор в течение десяти дней с момента государственной регистрации сделки или передачи прав обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящих изменениях либо прекращении ранее существующего права на Участок (или его часть), в связи с переходом этих прав к другому лицу;

5.2.7. В течение 7 (семи) дней с момента подписания Арендодателем настоящего Договора принять в аренду Участок по акту приема-передачи;

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца, о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в связи с досрочным расторжением договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия Договора в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы;

5.2.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на земле, а также выполнять работы по благоустройству территории;

5.2.10. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

5.2.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без такого разрешения (решения).

5.2.12. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании;

5.2.13. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

5.2.14. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.15. Обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности, в случае, если земельный участок, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта (пункт 13 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

5.3. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю проценты в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и государственной регистрации договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

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

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и его филиалах производится в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

8. ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.2. настоящего Договора.

8.2. Арендодатель имеет безусловное право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжение в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях:

8.2.1. Неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по настоящему Договору в течение двух месяцев подряд.

8.2.2. При использовании Арендатором Участка не по целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

8.2.3. При использовании Арендатором Участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.4. Совершения Арендатором умышленного земельного правонарушения, выразившегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

8.2.5. Принятия компетентным органом власти решения об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

8.2.6. Достижения сторонами настоящего Договора письменного соглашения об отказе от исполнения настоящего Договора и о его расторжении.

8.2.7. По истечении срока действия настоящего Договора и при наличии письменных возражений любой из Сторон настоящего Договора о намерении продления срока действия настоящего Договора.

8.2.8. Невыполнение иных существенных условий настоящего Договора, если такое нарушение существенных условий не устраняется арендатором в течение 3 месяцев с даты получения им письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных условий.

8.3. В иных, не указанных в п. 8.2. настоящего Договора случаях, Договор может быть расторгнут по согласию сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

8.4. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в пятидневный срок с момента расторжения (прекращения) настоящего Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При не достижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложения:

1. Расчет арендной платы (Приложение № 1)
2. Акт приема-передачи (Приложение № 2);
3. Выписка из ЕГРН о земельном участке (Приложение № 3).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области
ИНН/КПП 6658091960/667001001

Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

М.П.

(Н.Е. Дмитриева)

Арендатор:

ООО «Синара – Девелопмент»
ИНН 6685040700, ОГРН 1136685019723

Адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51

М.П.

(А.А. Пумпянский)

Приложение № 1

к договору аренды земельного участка

от «06» 12 2017 № Т-391

А К Т

приема-передачи в аренду земельного участка

город Екатеринбург

«06» 12 2017 г.

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный с кадастровым номером 66:41:0306129:7, категория земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием – для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автопарковкой, местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Екатерининская (условное название) - Хрустальногорская, площадью 15 794 кв. метра, в границах, указанных в выписке из ЕГРН на земельный участок, прилагаемого к договору и являющемся его неотъемлемой частью (Приложение № 3).

Арендодатель:

Министерство по управлению

государственным имуществом Свердловской области

ИНН/КПП 6658091960/667001001

Адрес: 620219, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, 111

М.П.

(Н.Е. Дмитриева)

Арендатор:

ООО «Синара – Девелопмент»

ИНН 6685040700, ОГРН 1136685019723

Адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51

М.П.

(А.А. Пумпянский)

Адрес з/у: ул. ул. Екатерининская (условное название) -
Хрустальногорская

Адрес арендатора: ул. Розы Люксембург, 51,
г. Екатеринбург, 620026

Лицевой счет: 75353

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2018 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 546-ПП), Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2016 № 928-ПП

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0306129:7
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	7 274,09
Коэффициент увеличения на 2015 г.:	1.0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.:	1.0740
Коэффициент увеличения на 2017 г.:	1.0400
Коэффициент увеличения на 2018 г.:	1.0400

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
15 794,00	Земельные участки под объектами жилищного фонда и земельные участки, предоставленные для жилищного строительства (за исключением земельных участков, указанных в пункте 2)	0,400	12.02.2018-31.12.2018 - для строительства многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Февраль 2018 г.	26 230,72	10.02.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 17/365 = 26230.72$
Март 2018 г.	47 832,50	10.03.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 31/365 = 47832.50$
Апрель 2018 г.	46 289,51	10.04.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 30/365 = 46289.51$
Май 2018 г.	47 832,50	10.05.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 31/365 = 47832.50$
Июнь 2018 г.	46 289,51	10.06.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 30/365 = 46289.51$
Июль 2018 г.	47 832,50	10.07.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 31/365 = 47832.50$
Август 2018 г.	47 832,50	10.08.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 31/365 = 47832.50$
Сентябрь 2018 г.	46 289,51	10.09.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 30/365 = 46289.51$
Октябрь 2018 г.	47 832,50	10.10.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 31/365 = 47832.50$
Ноябрь 2018 г.	46 289,51	10.11.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 30/365 = 46289.51$
Декабрь 2018 г.	47 832,50	10.12.2018	$7274.09 \times 0.004 \times 1.0550 \times 1.0740 \times 1.0400 \times 1.0400 \times 15794.00 \times 31/365 = 47832.50$
ИТОГО	498 383,76		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 498383,76 руб.

(Четыреста девяносто восемь тысяч триста восемьдесят три рубля 76 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г.Екатеринбурга). Банк получателя: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000013228523

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Тел.: 354-55-78

И.Н.Шипицина



Г.В.Денисов

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

на основании запроса от 20.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
0.10.2017 № 99/2017/31934814		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		66:41:0306129:7
Номер кадастрового квартала:	66:41:0306129	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Екатерининская (условное название) - Хрустальногорская	
Площадь:	15794 +/- 44 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	114886977.46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0306129:1975, 66:41:0306129:1976, 66:41:0306129:1974	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Фонд государственного имущества
Производ. и. гос. имуществом Самарской

договора аренды

Дата регистрации: 08.11.2017
Номер: 66:41:0506005050008
Регистрационный номер: 66:41:0506005050008



66:41:0506005050008 -66/001/2017 505

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью на
197 листах
Специалист 1 категории *С.С.С.* Копарушкина М.С.

