

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Малоярославец

№ 48

от 8 июля

2013г

На основании протокола об итогах проведения аукциона от 27.06.2013 № 27/13 Малоярославецкая районная администрация муниципального района "Малоярославецкий район", именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя Главы администрации по аграрным и земельным вопросам Соколовой Натальи Николаевны, действующей по доверенности № 2647 от 19.09.2012, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Строитель-плюс», ИНН 5074012017, ОГРН 1025007515400, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ 27.11.2002 Межрайонной инспекцией № 5 по Московской области, юридический адрес: Московская область, Подольский р-н, п. Дубровицы, д.34, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Петрова Анатолия Константиновича от имени которого действует Зотова Елена Александровна, 19.11.1977 года рождения, паспорт 70 03 456945, выдан УВД Центрального района гор. Тулы 28.09.2004, зарегистрирована по адресу: г. Тула, Пушкинский проезд, д.4 б, кв.15 по доверенности от 02.07.2013, удостоверенной Кононовой Н.А., нотариусом Подольского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре за № 5 - 2793, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок из состава земель населенных пунктов, общей площадью 56513 кв.м, с кадастровым номером 40:13:030905:1004, расположенный по адресу: г. Малоярославец, ул. Российских Газовиков (далее - Участок), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

1.2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

1.3. На Участке имеются объекты, которые не передаются Арендатору: водопроводная сеть Ду-300 – 750м, подземный газопровод высокого давления -390м, канализационные сети 355м, КЛ-0,4 кВ-315п.м, КЛ-10 кВ фид.№1 ПС275-РТП1 (марка кабеля АСБ-10-3х240), КЛ-10кВ РТП1-ТП35 (марка кабеля АСБ -10-3х95) -745м.

1.4. На участке имеются ограничения по использованию: часть земельного участка площадью 19348 кв.м, 3961 кв.м, 793 кв.м ограничена в пользовании (запрещено строительство и посадка деревьев и кустарников).

1.5. На Участке имеются обременения в отношении земельного участка:

1.Сервитут. Часть земельного участка площадью 19348 кв.м обременена правами УМП «Водоканал».

2.Сервитут. Часть земельного участка площадью 3961 кв.м. обременена правами ОАО «Малоярославецмежрайгаз».

3.Сервитут. Часть земельного участка площадью 793 кв.м. обременена правами УМП «КЭиТС».

1.6. Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

1.7. В соответствии с пунктом 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации предоставленное по настоящему Договору право аренды Участка ограничено условиями начала и завершения освоения Участка, предусмотренными разделом 3 настоящего Договора.

1.8. Ограничения, установленные бессрочно в отношении Участка, сохраняются при переходе прав на Участок (или его часть - в соответствии с пунктом 5.5.1 Договора) к другому лицу и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Определения, применяемые в настоящем Договоре

2.1. В настоящем Договоре под комплексным освоением Участка в целях жилищного строительства (далее - комплексное освоение Участка) понимается:

2.1.1. Деятельность по подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка и по обеспечению ее утверждения уполномоченным органом государственной власти в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.1.2. Обеспечение единовременного либо поэтапного проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах одного элемента планировочной структуры или нескольких элементов планировочной структуры, выделяемых в соответствии с документацией по планировке территории в составе с проектом межевания, разработанной Арендатором и утвержденной в установленном порядке уполномоченным органом государственной власти (далее - документация по планировке территории).

2.1.3. Выполнение работ по обустройству территории в границах Участка посредством строительства на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка (далее именуется – Образованные участки) объектов инженерной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участка.

2.1.4. Осуществление жилищного и иного строительства на Образованных участках - работы по строительству объектов, выполняемые в соответствии:

- с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией;
- с установленными видами разрешенного использования Участка;
- нормативами градостроительного проектирования;
- утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

2.2. Объекты недвижимости - объекты жилищного строительства, объекты социального и общественного назначения, а также необходимые для их функционирования объекты инженерной и транспортной инфраструктуры,

возводимые на Участке в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

3. График комплексного освоения Участка и строительства на Участке

3.1. Началом комплексного освоения Участка является дата заключения настоящего договора аренды земельного Участка.

3.2. Реализация комплексного освоения Участка осуществляется в следующем порядке:

3.2.1. Разработка, согласование, утверждение в установленном порядке документации по планировке территории в составе с градостроительными планами земельных участков в границах Участка осуществляется в течение 3 (трех) месяцев с момента заключения настоящего договора аренды земельного Участка.

3.2.2. Обеспечение кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах Участка осуществляется в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории в течение 45 (сорока пяти рабочих дней) с даты утверждения в установленном порядке документации по планировке территории (п.3.2.1 договора).

3.2.3. Архитектурно-строительное проектирование, строительство и передача безвозмездно в установленном порядке в муниципальную собственность посредством строительства объектов социальной инфраструктуры (детского дошкольного учреждения, общей площадью не менее 1300 кв.м., без комплектации оборудованием и мебелью) – в муниципальную собственность МР «Малоярославецкий район», инженерной инфраструктуры (сети водоснабжения и водоотведения, уличного освещения, автомобильных и внутриквартальных дорог и проездов, озеленение и благоустройство) – в муниципальную собственность ГП «Город Малоярославец», объектов обслуживания населения (нежилые помещения для размещения кабинетов врачей общей практики – не менее 500 кв.м. без комплектации оборудованием и мебелью - в муниципальную собственность МР «Малоярославецкий район», автостоянок (в т.ч. гостевых) не менее чем на 320 м/мест - в муниципальную собственность ГП «Город Малоярославец», подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность – 3 года со дня со дня заключения договора аренды земельного участка. Обеспечение за счет заказчика подключения объектов капитального строительства к объектам инженерной и коммунальной инфраструктуры, в том числе путем заключения договора на технологическое присоединение и внесения платы за подключения согласно техническим условиям.

Иные условия передачи определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Архитектурно-строительное проектирование и осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков осуществляется не позднее 3 (трех) лет с момента заключения настоящего договора аренды земельного Участка, который является сроком окончания комплексного освоения Участка. Датой окончания данной деятельности является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов, утвержденная документацией по планировке.

3.3. При подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть:

3.3.1. Строительство жилья (многоквартирные жилые дома) этажностью 5-7-9 этажей.

3.3.2. Минимальный объем общей площади жилых домов в застройке – 21 000 кв. м.

3.3.3. Общее количество квартир – не менее 680 шт.

3.3.4. Общее количество жителей – не менее 1900 чел.

3.3.5. Доля жилья экономического класса должна составлять не менее 20 % от общей площади жилых домов в застройке.

3.3.6. Площадь жилых помещений жилых домов не менее:

– общей жилой комнаты – 16 кв. м;

– спальни – 10 кв. м;

– кухни – 8 кв. м.

3.3.7. Площадь квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу площади без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров) должна соответствовать следующим данным:

Число жилых комнат	Эконом класс	1	2	3
Площадь квартир (по минимальному нижнему и рекомендуемому верхнему пределу площади), кв. м	30-45	45-50	60-75	75-95

3.3.8. Доля общественных территорий (участков общественной застройки, зеленых насаждений, улиц и проездов) должна составлять не менее 40 % всей территории жилого квартала, в том числе:

- игровых детских площадок не менее 500 кв.м.;

- площадок для тихого отдыха – не менее 200 кв.м.;

- площадок для занятий спортом – не менее 1000 кв.м.;

- автостоянок (в т.ч. – гостевых) – не менее чем на 320 м/мест;

3.3.9. Размещение объектов общеобразовательного назначения (детские дошкольные учреждения), а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утвержден приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820) и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

3.3.10. Строительство детского дошкольного учреждения:

- общей площадью не менее 1300 кв.м.,

- земельный участок для групповых площадок площадью не менее 500 кв.м.,

- общее количество детей не менее 70 чел.,

- количество групп – не менее 4,

- наличие помещений для музыкальных и спортивных занятий, зон отдыха, помещений для организации

АКТ

приема - передачи.

г. Малоярославец

8 июля 2013 года

Малоярославецкая районная администрация муниципального района "Малоярославецкий район", в лице заместителя Главы администрации по аграрным и земельным вопросам Соколовой Натальи Николаевны, действующей по доверенности от 19.09.2012 №2647, и общество с ограниченной ответственностью «Строитель-плюс», ИНН 5074012017, КПП 507401001, ОГРН – 1025007515400, в лице генерального директора Петрова Анатолия Константиновича от имени которого действует Зотова Елена Александровна, 19.11.1977 года рождения, паспорт 70 03 456945, выдан УВД Центрального района гор. Тулы 28.09.2004, зарегистрирована по адресу: г. Тула, Пушкинский проезд, д.4 б, кв.15 по доверенности от 02.07.2013, удостоверена Кононовой Н.А., нотариусом Подольского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре за № 5 - 2793, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду сроком на 3 года земельный участок с кадастровым номером 40:13:030905:1004, площадью 56513 (пятьдесят шесть тысяч пятьсот тринадцать) кв.м, расположенный по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Российских газовиков.

ПЕРЕДАЛ:

За Малоярославецкую районную администрацию муниципального района "Малоярославецкий район" по доверенности № 2647 от 19.09.2012
Заместитель Главы администрации по аграрным и земельным вопросам



Н.Н. Соколова

ПРИНЯЛ:

ООО «Строитель-плюс»
142132, Московская область,
Подольский район,
пос. Дубровицы, д.34

За ООО «Строитель-плюс» по доверенности от 02.07.2013, удостоверена Кононовой Н.А., нотариусом Подольского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре за № 5 - 2793



Зотова Елена Александровна



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
.....
..... в деле прошито, пронумеровано
.....
.....

листа

ВЫДАДЕ Т.В.



питания;

3.3.11. Предусмотреть строительство:

- помещений (студий) для дополнительного образования – не менее 300 кв.м.
- помещений для размещения кабинетов врачей общей практики – не менее 500 кв.м.;
- помещений для размещения аптек – не менее 130 кв.м.;
- помещений для размещения парикмахерских – не менее 130 кв.м.;
- помещений для размещения офисов, магазинов – не менее 3200 кв.м.;
- помещений общественного назначения – не менее 500 кв.м.3

В случае если в период действия Договора будут введены в действие (изменены) региональные и (или) местные нормативы градостроительного проектирования, документы территориального планирования, градостроительного зонирования, градостроительные нормативы, строительные нормы и правила, исключающие возможность выполнения установленных настоящим пунктом требований, Арендатор осуществляет проектирование, жилищное строительство и иное строительство в соответствии с указанными в настоящем абзаце документами, нормативами и правилами.

В случае если в период действия Договора в результате проведенных Арендатором инженерно-геологических изысканий, определения или расширения санитарно-защитных зон предприятий различных категорий опасности, охранных зон инженерных коммуникаций, границ водоохраных зон, возникновения условий техногенного характера, а также иных обстоятельств объективного характера, возникнут ограничения по использованию Участка, препятствующие выполнению Арендатором установленных настоящим пунктом требований, указанные требования могут быть уточнены Арендодателем на основе предоставленных Арендатором обосновывающих документов путем заключения дополнительного соглашения к Договору, что не будет являться изменением условий аукциона.

3.4. При поэтапном формировании земельных участков в границах Участка в соответствии с пунктом 3.2.2 Договора и их выкупе или заключении в отношении них договоров аренды в соответствии с пунктом 5.5.3 Договора Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору о внесении изменений в пункт 1.1 Договора в части, касающейся описания Участка.

4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. Размер и порядок расчета арендной платы указан в Приложении № 2.

4.2. Расчет арендной платы составляется ежегодно с учетом устанавливаемых на календарный год базовых ставок арендной платы и коэффициентов к ним с указанием суммы, сроков и реквизитов оплаты, подписывается «Арендатором» и уполномоченным лицом со стороны «Арендодателя». Первоначальный расчет арендной платы за период, начиная с даты, указанной в п. 9.2 Договора и до окончания текущего года выдается при заключении договора.

В случае уклонения «Арендатора» от получения или отказа от подписания расчета ежегодной арендной платы, либо уточненного уведомления по арендной плате, указанные расчет, либо уведомление подписываются только «Арендодателем» и считаются действующими с момента подписания «Арендодателем».

4.3. Арендная плата вносится «Арендатором» путем перечисления на соответствующий расчетный счет, указываемый «Арендатору» «Арендодателем» в Договоре, либо в ежегодном расчете арендной платы.

Арендная плата за земельный участок вносится следующим образом: за I квартал – до 1 апреля, за II квартал – до 1 июля, за III квартал – до 1 октября, за IV квартал – до 25 декабря текущего года.

В случае, если расчет арендной платы произведен позднее 10 числа месяца предшествующего ближайшему сроку оплаты, срок оплаты переносится на следующий установленный срок.

4.4. Арендная плата начисляется с момента начала срока аренды, указанного в пункте 9.1. настоящего договора, с учетом положения пункта 9.2.

4.5. Размер арендной платы изменяется «Арендодателем» в одностороннем порядке ежегодно при изменении размеров базовой ставки арендной платы и (или) коэффициентов к базовым ставкам с момента вступления в силу указанных изменений. В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка арендная плата исчисляется с момента такого изменения на основании дополнительного соглашения к Договору.

4.6. В случае изменения условий, определяющих арендную плату и сроки её внесения, составляется уточненное уведомление по арендной плате, подписываемое «Арендатором» и уполномоченным лицом со стороны «Арендодателя».

4.7. Арендная плата за земельный участок вносится по каждому договору аренды отдельно, с обязательным указанием в платежном документе номера договора аренды.

4.8. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является представление Арендодателю копий платежных документов.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.1.2. Обеспечить передачу Участка Арендатору на период осуществления комплексного освоения Участка в день подписания настоящего Договора. Передача Участка оформляется актом приема-передачи.

5.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.1.4. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории в границах Участка на основании письменного заявления Арендатора принять решение о разделе Участка и передать Арендатору копию такого решения.

5.1.5. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории в границах Участка и осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков, после исполнения всех обязательств по Договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора купли-продажи

Образованного участка или договора аренды Образованного участка, по письменному обращению Арендатора заключить с ним в отношении каждого из Образованных участков договор купли-продажи или договор аренды на следующих условиях:

5.1.5.1. Цена выкупа за единицу площади Образованного участка устанавливается в соответствии с пунктом 5.5.3.1 Договора.

5.1.5.2. Оплата стоимости Образованного участка производится в течение 10 (десяти) дней с даты заключения договора купли-продажи Образованного участка.

Передача Образованного участка осуществляется в течение 10 (десяти) дней с даты оплаты стоимости Образованного участка.

5.1.5.3. Договор аренды Образованного участка подлежит заключению в пределах срока, предусмотренного пунктом 9.1 Договора и на условиях, предусмотренных пунктами 3.2.3, 3.2.4, 4.4 - 4.6, 5.2.4, 5.2.10 - 5.2.19, 5.2.21, 5.2.22, 5.5, 5.6.

5.1.6. Уведомлять Арендатора об изменении реквизитов счетов, на которые перечисляется арендная плата.

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора. Не позднее 10 дней с даты проведения аукциона оплатить полную стоимость цены аукциона, определенной на торгах 6 533 000 (шесть миллионов пятьсот тридцать три тысячи) рублей.

5.2.2. Принять Участок по акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.

5.2.3. Обеспечить за свой счет государственную регистрацию Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок с даты подписания Договора.

5.2.4. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

5.2.5. Своевременно в соответствии с условиями, установленными разделом 4 Договора вносить арендную плату.

5.2.6. Обеспечить безопасность работ по подготовке Участка для его комплексного освоения и работ по комплексному освоению Участка до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению посторонних лиц на Участок), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей предоставления Участка, номера Договора, реквизитов (полное наименование юридического лица (фамилия, имя отчество физического лица, в т.ч. индивидуального предпринимателя), место нахождения юридического лица, Ф.И.О. руководителя, контактный телефон) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

5.2.7. Разработать и обеспечить в установленном порядке утверждение документации по планировке территории уполномоченным органом государственной власти в срок, указанный в пункте 3.2.1 Договора, а именно:

5.2.7.1. Обеспечить разработку проекта планировки территории, проекта межевания территории (осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа) и представить его Арендодателю для рассмотрения. При наличии замечаний Арендодателя по вопросам, затрагивающим его права учесть данные замечания. При этом сроки, установленные в пункте 3.2.1 Договора, изменению не подлежат.

5.2.7.2. После утверждения уполномоченным органом государственной власти проекта планировки территории, проекта межевания территории (осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа) представить указанные документы Арендодателю для принятия решения о разделе Участка.

В случае направления уполномоченным органом государственной власти проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку осуществить доработку и после утверждения уполномоченным органом государственной власти проекта планировки территории, проекта межевания территории представить указанные документы Арендодателю для принятия решения о разделе Участка, при этом сроки, установленные в пункте 3.2.1 Договора, изменению не подлежат.

5.2.8. За свой счет обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах Участка единовременно либо поэтапно в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, выделяемых в соответствии с документацией по планировке территории, в срок, указанный в пункте 3.2.2 Договора.

5.2.9. Обеспечить осуществление архитектурно-строительного проектирования, подготовки градостроительного плана Участка с проведением актуализации технических условий подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и строительства объектов недвижимости на Участке в соответствии с требованиями норм и правил в области градостроительства, проектирования и строительства, действующих на территории Российской Федерации и Малоярославецкого района Калужской области.

5.2.10. Обеспечить содержание и эксплуатацию возводимых в границах Участка объектов инженерной инфраструктуры, объектов общеобразовательного назначения (детское дошкольное учреждение), а также учреждений и предприятий обслуживания населения до их передачи в установленном порядке в муниципальную собственность в соответствии с пунктом 3.2.3 Договора согласно законодательства.

5.2.11. Безвозмездно передать в установленном порядке в муниципальную собственность, предусмотренные пунктом 3.2.3 Договора объекты строительства согласно законодательства.

5.2.12. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых на Участке объектов жилищного строительства и иного строительства до передачи их собственникам или организации, выбранной собственниками, для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости.

5.2.13. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территориях.

5.2.14. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного и муниципального контроля и надзора свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора.

5.2.15. Выполнять на Участке, Образованном участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

5.2.16. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, Образованным участкам, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

5.2.17. Ежеквартально, до 10 -го числа месяца, следующего за отчетным, представлять Арендодателю отчетность по установленной форме об исполнении обязательств по Договору.

5.2.18. Осуществить в сроки, указанные в пункте 3.2 Договора, в полном объеме комплексное освоение Участка, обеспечение жилищного и иного строительства на Участке, Образованных участках независимо от привлечения к комплексному освоению и строительству на Участке третьих лиц, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору в соответствии с пунктом 5.5.1 Договора, когда к новому арендатору переходит обязанность по выполнению, указанных в пункте 3.2 Договора, требований, касающихся комплексного освоения Участка.

Привлечение третьих лиц не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору в соответствии с пунктом. 5.5.1 Договора.

5.2.19. В течение 7 календарных дней с момента совершения, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, в том числе предусматривающей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору в залог, последующий залог, представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение соответствующей сделки, а также уведомлять Арендодателя обо всех изменениях в указанных сделках.

5.2.20. В течение 7 календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства (пункт 5.5.2 Договора) представить Арендодателю копию указанного свидетельства и документа, содержащего описание объекта незавершенного строительства, оформленного органами технической инвентаризации.

5.2.21. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (договоры на ликвидацию технических ограничений) объектов инженерной инфраструктуры, строительство которых осуществлено в соответствии с пунктом 3.2.3 Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с условиями возможности инженерного обеспечения Участка, подготовленного в составе документации для проведения Аукциона на право заключения Договора.

Договоры о подключении (договоры на ликвидацию технических ограничений) объектов инженерной инфраструктуры, указанных в настоящем пункте, подлежат заключению не позднее срока их передачи в муниципальную собственность согласно законодательства, указанного в пункте 3.2.3. Договора.

5.2.22. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (договоры на ликвидацию технических ограничений) объектов жилищного строительства и иного строительства, строительство которых было осуществлено в соответствии с пунктом 3.2.4 Договора.

5.3. Не передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, при передаче каждого индивидуального жилого дома по акту приема-передачи при совершении сделок об отчуждении индивидуальных жилых домов совершить все необходимые действия, направленные на обеспечение перехода прав на Образованный участок приобретателю индивидуального жилого дома.

5.5. Арендатор вправе:

5.5.1. Передать в порядке, установленном действующим законодательством, права и обязанности по настоящему Договору, по договору аренды Образованных участков третьему лицу.

5.5.2. С согласия Арендодателя зарегистрировать право на объект незавершенного строительства.

5.5.3. После выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5.2.7-5.2.8 Договора, Арендатор вправе по своему выбору заключить договор аренды Образованного участка в границах Участка сроком в пределах срока договора аренды либо приобрести Образованный участок в границах Участка в собственность на следующих условиях, являющихся существенными:

5.5.3.1. Цена выкупа земельных участков за 1 кв. м общей площади земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, образованного в результате раздела из Участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства, определяется:

- после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка;

- в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Малоярославецкого района, Калужской области, действующими на момент принятия уполномоченным органом решения о предоставлении земельных участков в собственность.

5.5.4. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

- непредставления Арендодателем Участка в пользование Арендатору;
- если Участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии непригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.2 Договора.

5.6. Арендодатель вправе:

5.6.1. Осуществлять контроль за использованием Участка, Образованных участков и проверку соблюдения условий Договора.

5.6.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.7. «Арендатор» не вправе при разработке проекта планировки территории:

5.7.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль земельного участка без разрешения уполномоченных органов.

5.7.2. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через земельный участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями, строениями и сооружениями без согласования в установленном законом порядке.

5.7.3. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до ввода объекта в эксплуатацию.

5.7.4. Допускать действия, приводящие к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

5.7.5. Нарушать права других смежных землепользователей.

5.8. «Арендодатель» и «Арендатор» имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

6.1. Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора обеспечить исполнение обязательств по комплексному освоению Участка в порядке, предусмотренном пунктом 3.2 Договора, банковской гарантией на весь срок действия Договора на сумму годовой арендной платы увеличенной на три месяца, установленной пунктом 4.5 Договора, и представить Арендодателю копию банковской гарантии не позднее 10 (десяти) дней с момента ее выдачи гарантом.

6.2. Безотзывная банковская гарантия принимается Арендодателем в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 6.1 Договора, при условии ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации, соответствия срока ее действия сроку действия обязательств, указанных в пункте 6.1 Договора, увеличенному на 3 (три) месяца, а также при условии наличия в ней:

6.2.1. Указания на сумму, в пределах которой банк (гарант) гарантирует исполнение обязательств по Договору и которая не может быть меньше суммы, определяемой в соответствии с пунктом 6.1 Договора.

6.3. В случае отзыва гарантом банковской гарантии или ее прекращения в связи с ликвидацией гаранта или невозможностью исполнения, вызванной обстоятельствами, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, Арендатор обязан представить Арендодателю новую безотзывную банковскую гарантию, начало срока действия которой должно быть не позднее окончания срока действия отозванной (прекращенной) банковской гарантии. Иные условия новой банковской гарантии должны быть лучше или идентичны условиям отозванной банковской гарантии.

6.4. Если безотзывная банковская гарантия отозвана (прекращена) гарантом в связи с совершением Арендатором сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, арендатор, к которому перешли права и обязанности по настоящему Договору, обязан обеспечить исполнение обязательств по комплексному освоению Участка в порядке, предусмотренном пунктом 3.2 Договора, новой безотзывной банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 6.1 Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации перехода прав и обязанностей по настоящему Договору в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Особые условия

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменном виде.

7.2. Система теплоснабжения квартир может быть изменена по соглашению сторон.

7.3. Договор, может быть, расторгнут по требованию «Арендодателя», по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством РФ, а также в одностороннем порядке в случае нарушения требований, указанных в пункте 5.2 при условии письменного уведомления «Арендатора» посредством почтовой связи по месту его государственной регистрации или фактического нахождения.

7.4. При прекращении Договора «Арендатор» обязан вернуть «Арендодателю» Участок в надлежащем состоянии.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы арендной платы, выплаченные Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

7.6. В случае, когда Договор заключается и (или) исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

7.7. Арендатор с письменного согласия Арендодателя вправе передать права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе в залог, в качестве меры обеспечения обязательств по возврату средств, привлекаемых для осуществления комплексного освоения территории. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обеспеченного залогом обязательства по возврату привлекаемых средств, кредитор вправе обратиться взыскание на предмет залога. В указанном случае право аренды Участка подлежит продаже с публичных торгов. Удовлетворение требований кредитора осуществляется в приоритетном порядке из сумм, вырученных при продаже заложенного предмета залога.

7.8. Неотделимые улучшения Участка, Образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка, Образованных участков для комплексного освоения, произведенных до начала строительства

объектов жилого и иного назначения, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора Арендатором поступают в собственность Арендодателя.

В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора, за исключением случаев расторжения (прекращения действия) Договора в связи с реализацией Арендатором права, предусмотренного пунктом 7.7 Договора, стоимость произведенных в период действия Договора неотделимых улучшений Участка, Образованных участков, то есть подтвержденные расходы Арендатора по подготовке Участка для его комплексного освоения в целях строительства малоэтажного жилья экономического класса, понесенные им в период комплексного освоения Участка, Арендодателем возмещению не подлежат.

8. Ответственность Сторон

8.1. Ответственность за соблюдение санитарных, противопожарных, экологических норм и требований наступает у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка и прекращается с момента подписания акта о передаче его Арендодателю.

8.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае нарушения сроков и условий пунктов 3.2, 5.2.18, 5.5.3 Договора Арендатору начисляются пени в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки.

Обязанность Арендатора по разработке, согласованию и утверждению в установленном порядке документации по планировке территории в границах Участка, предусмотренная пунктом 3.2.1 Договора, считается неисполненной, в случае не утверждения уполномоченным органом документации по планировке, в том числе по причине ее полного или частичного несоответствия действующему законодательству Российской Федерации.

8.5. В случае нарушения Арендатором сроков, установленных пунктами 4.3. Договора начисляется пени в размере 1/150 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, с просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

8.6. В случае нарушения пунктов 5.1.2 и 5.2.2 Договора Сторона вправе потребовать от виновной стороны уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от суммы платы за право на заключение Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый день просрочки.

8.7. В случае нарушения пунктов 5.2.17 и 5.2.20 Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 20 МРОТ.

8.8. В случае нарушения пунктов 6.1, 6.3 и 6.4 Договора Арендатор уплачивает пени в размере 1/150 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, за каждый день просрочки от суммы годового размера арендной платы, указанного в п. 4.5 Договора.

8.9. Арендатор перечисляет денежные средства, составляющие неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, по следующим реквизитам: на расчетный счет № 40101810500000010001 в ГРКЦ ГУ банка России по Калужской области г.Калуга. Получатель: УФК по Калужской области (Малоярославецкая районная администрация), ИНН 4011008129, КПП 401101001, БИК 042908001, КБК 01111105013100000120, ОКАТО 29223501000.

8.10. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

9. Срок действия Договора

9.1. Срок аренды Участка по Договору составляет 3 (три) года.

Начало срока аренды исчисляется с даты заключения Сторонами настоящего договора аренды земельного участка.

9.2. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, действие условий об арендной плате настоящего Договора, распространяются на отношения фактически сложившиеся с даты проведения торгов.

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в течение 30 (тридцати) дней и оформляются дополнительными соглашениями.

10.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями Договора:

10.2.1. При нарушении условий, предусмотренных пунктами 3.2, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.7, 5.2.8, 5.2.10, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 Договора, которые Стороны договора считают существенными применительно к п.2.ст. 450 Гражданского кодекса РФ.

10.2.2. При неоднократном нарушении условий, предусмотренных пунктом 5.2.13 Договора.

10.2.3. При использовании Арендатором Участка, Образованных участков не в соответствии с целями использования, установленными пунктом 1.2. Договора;

10.2.4. При не устранении совершенного умышленно земельного правонарушения, предусмотренного статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации;

10.2.5. При неиспользовании Участка в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, в течение которого

земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

10.2.6. При неиспользовании Арендатором Участка, Образованных участков в течение периода, с учетом которого станет очевидным, что Арендатор не сможет начать и окончить жилищное строительство и иное строительство на таком участке в пределах срока, установленного пунктом 3.2.4. Договора.

10.3. В случае досрочного расторжения Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке, Образованных участках (при наличии такого имущества).

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

11.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

12. Прочие условия

12.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в семидневный срок со дня таких изменений.

12.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

12.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

12.4. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

12.5. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

12.6. Договор составлен на 8 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Малоярославская районная администрация
муниципального района «Малоярославецкий район»
Адрес регистрации: 249096, Калужская обл.,
г. Малоярославец, пл. Ленина, д.1
Свидетельство о регистрации юр. Лица: Серия 40
№000553262 МИ Федеральной налоговой службы №10
по Калужской области от 21 юн. 11.2002г.
Банковские реквизиты: ИНН: 4011008129,
ОГРН: 10240000693155
р/с: 40204810900000001300
Банк: ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области
г. Калуга Получатель: УФК по Калужской области
(Администрация Малоярославецкого района), КПП
401101001, БИК 042908001, КБК
01111105025050000120, ОКАТО 29223000000.

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью
«Строитель-плюс»
Адрес регистрации: 142132, Московская обл.,
Подольский р-н, п. Дубровицы, д.34
Банковские реквизиты: ИНН: 7709129705,
ОГРН: 1025007515400,
р/с: 40702810201000000286, БИК 044695261,
к/с 3010181070000000261, Подольский
филиал «Транскапиталбанк» (ЗАО) г. Подольск
Контактный телефон: (84967)580146

Подписи Сторон

Соколова Наталья
Николаевна, заместитель
Главы администрации по
аграрным и земельным вопросам, действующий по
доверенности № 264 от 19.09.2012г.



Зотова Елена
Александровна, действующая по доверенности
от 02.07.2012г., удостоверена Кононовой Н.А.,
нотариусом Подольского нотариального округа
Московской области, зарегистрировано в
реестре за № 5-2793



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

Номер документа: 40
Процедура: регистрация
Дата: 29.07.2013
Идентификационный номер документа: 40-4-13/015/2013-817
Подпись: ЦАКВАТАДЗЕ Т.В.
(ф.и.о.)



Расчет арендной платы по
договору аренды земельного участка
от 08.07.2013 № 48

Размер арендной платы определяется по формуле:

$$A = C \times K \times П \times И_i \dots И_n,$$

Где А – размер арендной платы;

С – ставка арендной платы = 0,5 %

П – поправочный коэффициент = 1

К – кадастровая стоимость земельного участка = 125608054,32 руб.

И_i..И_n – индексы потребительских цен за период, прошедший с момента утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель = 1.

$$A = 0,5 \% \times 125608054,32 \times 1 \times 1 = 628040$$

на расчетный счет № 40101810500000010001 в ГРКЦ ГУ банка России по Калужской области г.Калуга. Получатель: УФК по Калужской области (Малоярославецкая районная администрация), ИНН 4011008129, КПП 401101001, БИК 042908001, КБК 01111105013100000120, ОКАТО 29223501000.

Примечание: Размер арендной платы определен Решением Малоярославецкого районного собрания депутатов муниципального района Малоярославецкий район» от 27.03.2013 № 19 «Об утверждении порядка исчисления арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории муниципального района «Малоярославецкий район».

За Малоярославецкую районную администрацию муниципального района «Малоярославецкий район» по доверенности № 2647 от 19.09.2012

Заместитель Главы администрации по аграрным и земельным вопросам



Н.Н. Соколова

ООО «Строитель-плюс»

142132, Московская область,
Подольский район,
пос. Дубровицы, д.34

За ООО «Строитель-плюс» по доверенности от 02.07.2013, удостоверена

Кононовой Н.А., нотариусом

Подольского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре за № 5 - 2793

Зотова Елена Александровна

