

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

город Новосибирск

"06" мая 2016 г.

№ 123713p

Мэрия города Новосибирска, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска – начальника управления по земельным ресурсам мэрии города Новосибирска *Кузнецова Юрия Анатольевича*, действующего на основании доверенности от 21.03.2016 № 01/40/01375, с одной стороны, и *Общество с ограниченной ответственностью МЖК «Энергетик»*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице *директора Колесникова Александра Сергеевича*, 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 **54:35:082610:3741**, расположенный в пределах *Первомайского* района города Новосибирска, площадью **19240** (*девятнадцать тысяч двести сорок*) кв.м.

1.2. Границы земельного участка обозначены в кадастровом паспорте (*приложение 1 к Договору*). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью *Договора*.

1.3. Разрешенное использование: *многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; многоквартирные 19-25-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; многоквартирные 26-50-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками по ул. Заречной, 23.*

1.4. Срок действия *Договора*: с "06" мая 2016 года по "28" января 2019 года.

1.5. Местом исполнения настоящего *Договора* определен город Новосибирск Новосибирской области.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. В соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п размер арендной платы по *Договору* устанавливается на основании отчета независимого оценщика и составляет

6 157 000,00 (*шесть миллионов сто пятьдесят семь тысяч руб. 00 коп.*) рублей в год
или **513 083,33** (*пятьсот тринадцать тысяч восемьдесят три руб. 33 коп.*) рублей в месяц.

2.2. Арендные платежи начинают исчисляться с "10" декабря 2015 г.

2.3. На момент составления *Договора* действуют следующие правила:

2.3.1. Арендная плата и неустойка по *Договору* вносится Арендатором на р/с **40101810900000010001** в *Сибирское ГУ Банка России г. Новосибирск*, БИК **045004001**. Получатель: ИНН **5406102806**, КПП **540601001**, Управление Федерального казначейства по Новосибирской области (Департамент земельных и имущественных отношений г. Новосибирска), ОКТМО **50701000001**, КБК **74011105012040000120**.

2.3.2. Арендная плата вносится ежемесячно равными частями не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.3. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,05 % от суммы задолженности за истекший месяц.

2.4. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы за земельный участок в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) Новосибирской области, г. Новосибирска, регулирующими исчисление арендной платы, в том числе в соответствии с указанными в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период уровнем инфляции – ежегодно, но не ранее чем через год после заключения *Договора*, арендная плата изменяется на размер уровня инфляции, указанного на соответствующий финансовый год, который

применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный *Договор*.

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) соблюдать трудовое и налоговое законодательство Российской Федерации;
- 13) зарегистрировать *Договор* в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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. 2.4 настоящего *Договора*.

5.3. За нарушение п. 7.2. *Договора* *Арендатор* оплачивает договорную неустойку в размере 100 000 рублей.

5.4. За нарушение п. 1.3. *Договора* *Арендатор* оплачивает договорную неустойку в размере 200 000 рублей для юридических лиц; 50 000 рублей для индивидуальных предпринимателей; 20 000 рублей для граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями.

5.5. За нарушение подпункта 2 п. 4.2. *Договора* *Арендатор* оплачивает договорную неустойку в размере 100 000 рублей для юридических лиц; 20 000 рублей для индивидуальных предпринимателей; 10 000 рублей для граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями.

5.6. За нарушение подпункта 3 п. 4.2. *Договора* *Арендатор* оплачивает договорную неустойку в размере 100 000 рублей для юридических лиц; 50 000 рублей для индивидуальных предпринимателей; 20 000 рублей для граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями.

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.

5.9. *Арендатор* признается недобросовестным арендатором в случае невнесения им арендной платы более двух месяцев подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенной *Договором*.

5.10. Сведения о недобросовестном *Арендаторе* публикуются *Арендодателем* на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети интернет.

6. 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. *Арендодатель* вправе расторгнуть *Договор* досрочно в судебном порядке, в случае если земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, не

используется или используется *Арендатором* не в соответствии с целевым назначением в течение трех лет.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. *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*.

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

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

7.4. Обеспечение государственной регистрации *Договора* в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области возлагается на *Арендодателя*.

7.5. Расходы по государственной регистрации *Договора* в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области возлагаются на *Арендатора*.

7.6. В случае государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, расположенные на *земельном участке*, от *Арендатора* к другому лицу, *Арендатор* в течение месяца с момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости обязан уведомить *Арендодателя* о смене собственника объектов недвижимости, расположенных на *земельном участке*.

7.7. При заключении договора, предусматривающего переход права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный на арендуемом *земельном участке*, *Арендатор* обязан заключить соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка с новым правообладателем объекта недвижимого имущества.

С момента перехода права собственности на объект недвижимости права и обязанности *Арендатора* по *Договору* прекращаются.

7.8. Сведения о недобросовестных арендаторах не являются конфиденциальной информацией и не могут составлять коммерческую тайну.

Договор составлен и подписан в 3 экземплярах.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Кадастровый паспорт земельного участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендатор

Адрес: г. Новосибирск,
ул. Обская, 50

ИНН 5405221952

Подпись Арендатора

А. С. Колесников

М.П.



Арендодатель

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

Подпись Арендодателя

Ю. А. Кузнецов



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Новосибирской области
Номер регистрационного округа 54
Произведена государственная регистрация

договора аренды

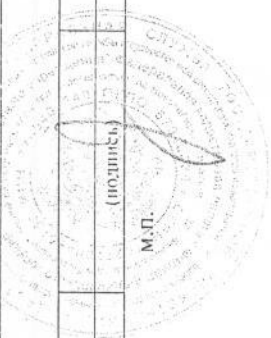
Дата регистрации 29.07.2016
Номер регистрации 54-009/2016-001/2016-245/1
Регистратор Пешков О.А.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" января 2016 г. № 54/201/16-27856

1	Кадастровый номер:	54:35:082610:3741	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала:	54:35:082610				
5	Предыдущие номера:	54:35:082610:1074	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.12.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Новосибирская область, г Новосибирск, ул Заречная, д 23					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многоквартирные 14-18-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками: многоквартирные 19-25-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками: многоквартирные 26-50-этажные дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками;					
12	Площадь: 19240 +/- 48.55 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 106631928 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 54:35:082610:3743, 54:35:082610:3738, 54:35:082610:3737, 54:35:082610:3745, 54:35:082610:3742, 54:35:082610:3739, 54:35:082610:3744, 54:35:082610:3740					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: 54:35:082610:1074					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 11.12.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бачурина Светлана Юрьевна, 54-10-76, ООО "Геодезия", 29.11.2015 г.					



(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)

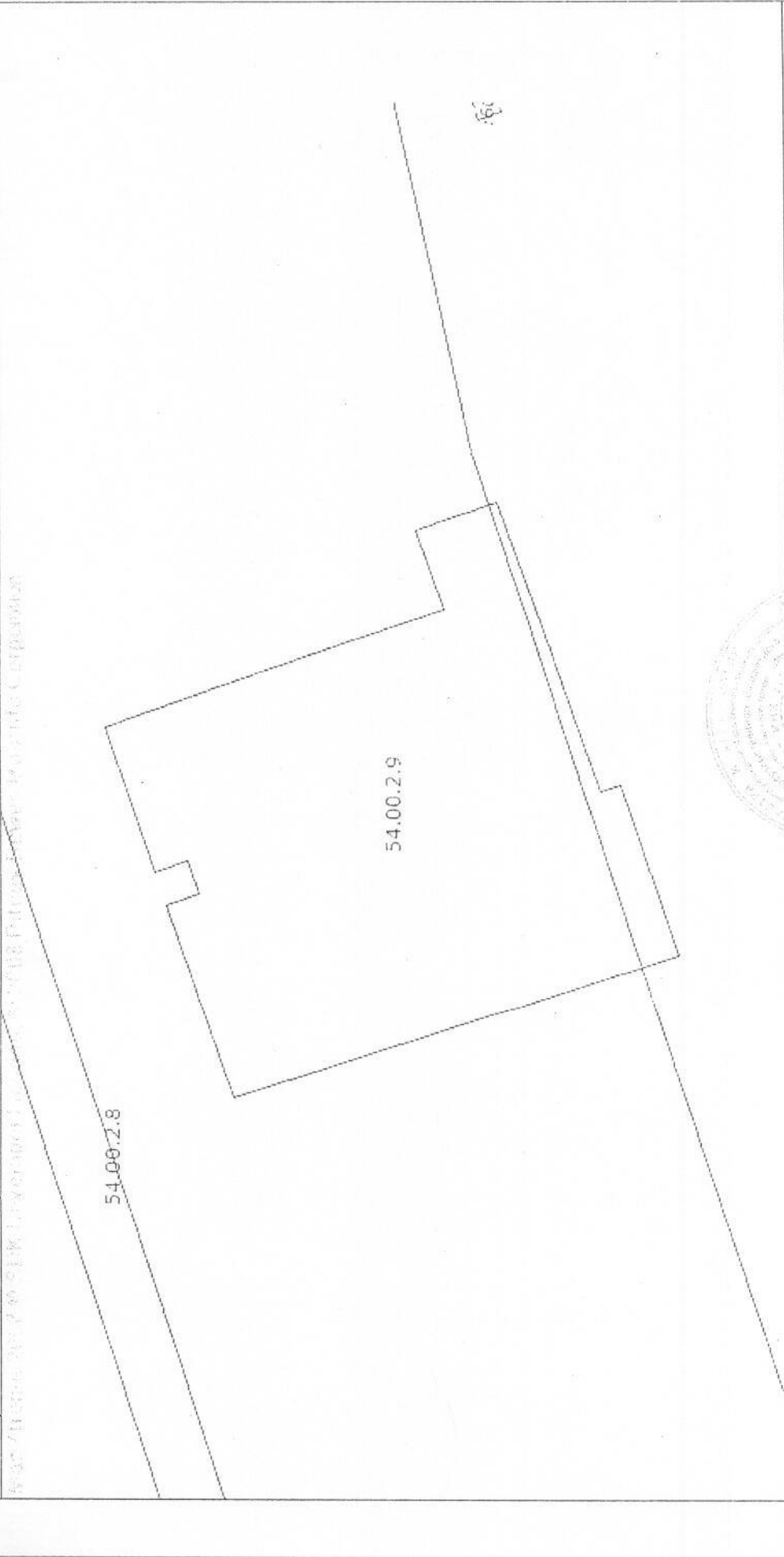
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

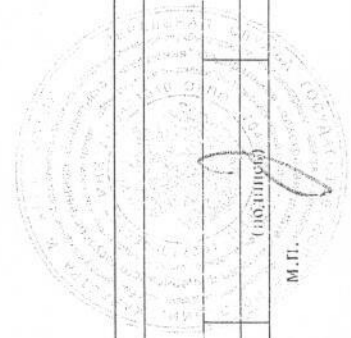
"27" января 2016 г. № 54/201/16-27856

1	Кадастровый номер:	54:35:082610:3741	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
---	--------------------	-------------------	---	----------	---	-----------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5	Масштаб 1:2000
---	----------------



(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" января 2016 г. № 54/201/16-27856

1	Кадастровый номер:	54:35:082610:3741	2	Лист № <u>3</u>	3	Всего листов: <u>6</u>
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
				<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничения использования территории прибрежной защитной полосы определены ч. 15, 16, 17 ст. 65 Водного кодекса РФ.</p> <p>1. В границах прибрежной защитной полосы запрещаются:</p> <p>1.1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;</p> <p>1.2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;</p> <p>1.3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;</p> <p>1.4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</p> <p>1.5. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;</p> <p>1.6. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;</p> <p>1.7. сброс сточных, в том числе дренажных, вод;</p> <p>1.8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отвалов и (или) геологических отвалов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"); 1.9. распашка земель;</p> <p>1.10. размещение отвалов размываемых грунтов;</p> <p>1.11. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. 54.00.2.9. Приказ "Об утверждении проектно-сметной документации по объекту "Закрепления на местности границ водоохранных зон реки Ина (нижня) от устья до границы Кемеровской области" от 14.08.2014 № 912</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничения использования территории водоохранной зоны определены ч. 15, 16 ст. 65 Водного кодекса РФ.</p>		
	1	1	18181			
	2	2	18181			

(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" января 2016 г. № 54/201/16-27856

1 Кадастровый номер: 54:35:082610:3741 2 Лист № 4 3 Всего листов: 6

Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристика части	
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	
1	2	3	4
			<p>1. В границах водоохранных зон запрещаются:</p> <p>1.1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;</p> <p>1.2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;</p> <p>1.3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;</p> <p>1.4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</p> <p>1.5. размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;</p> <p>1.6. размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;</p> <p>1.7. сброс сточных, в том числе дренажных, вод;</p> <p>1.8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"), 54.00.2.7. Приказ "Об утверждении проектно-сметной документации по объекту "Закрепления на местности границ водоохранных зон реки Иня (нижняя) от устья до границы Кемеровской области" от 14.08.2014 № 912</p>

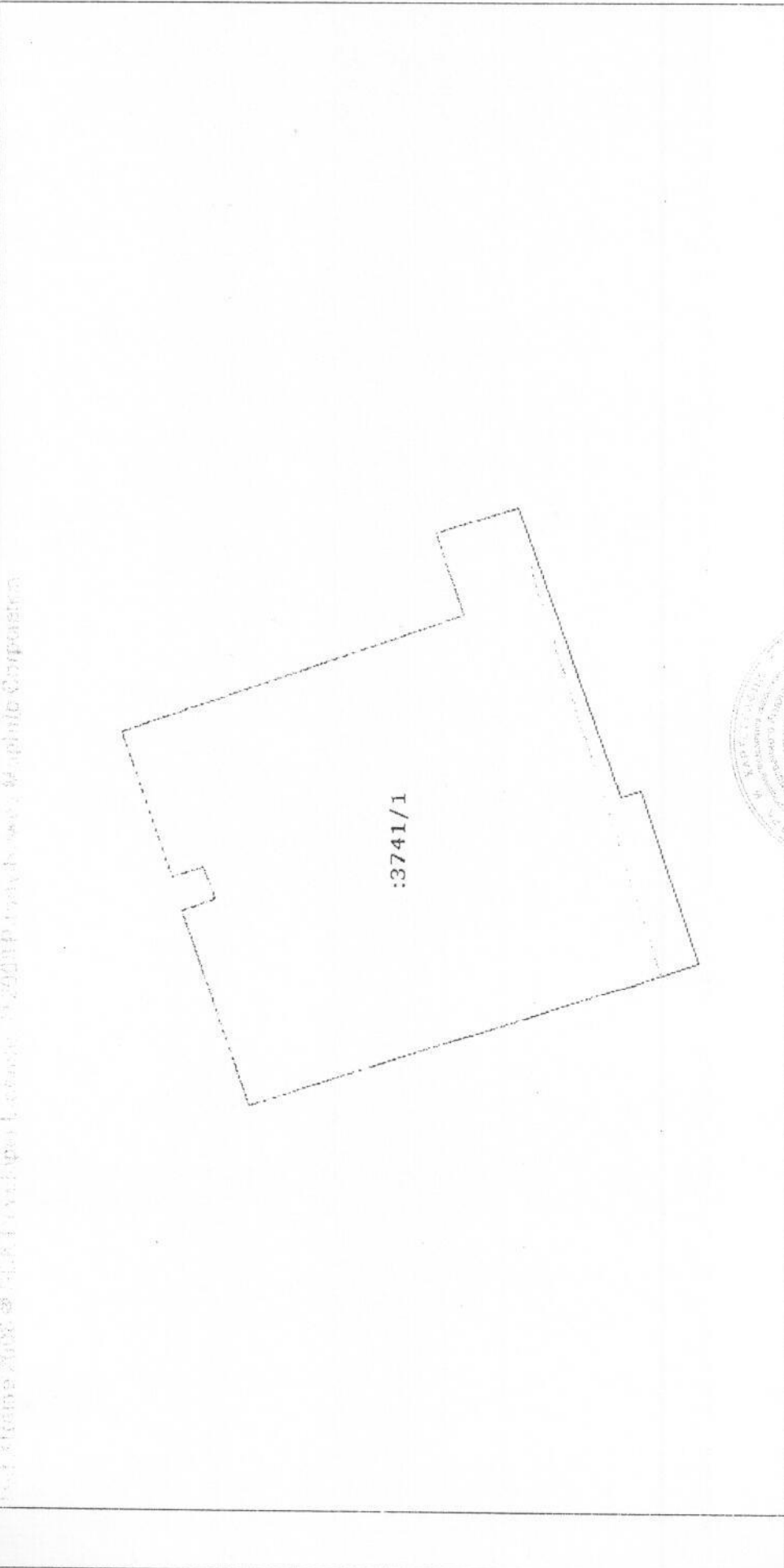
(полное наименование должности) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____



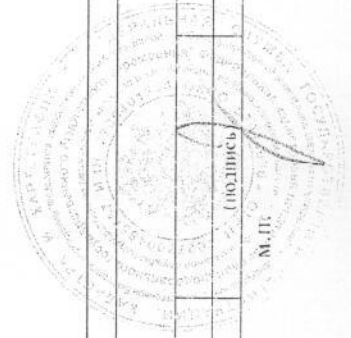
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" января 2016 г. № 54/201/16-27856

1	Кадастровый номер:	54:35:082610:3741	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 54:35:082610:3741/1					



5 Масштаб 1:2000



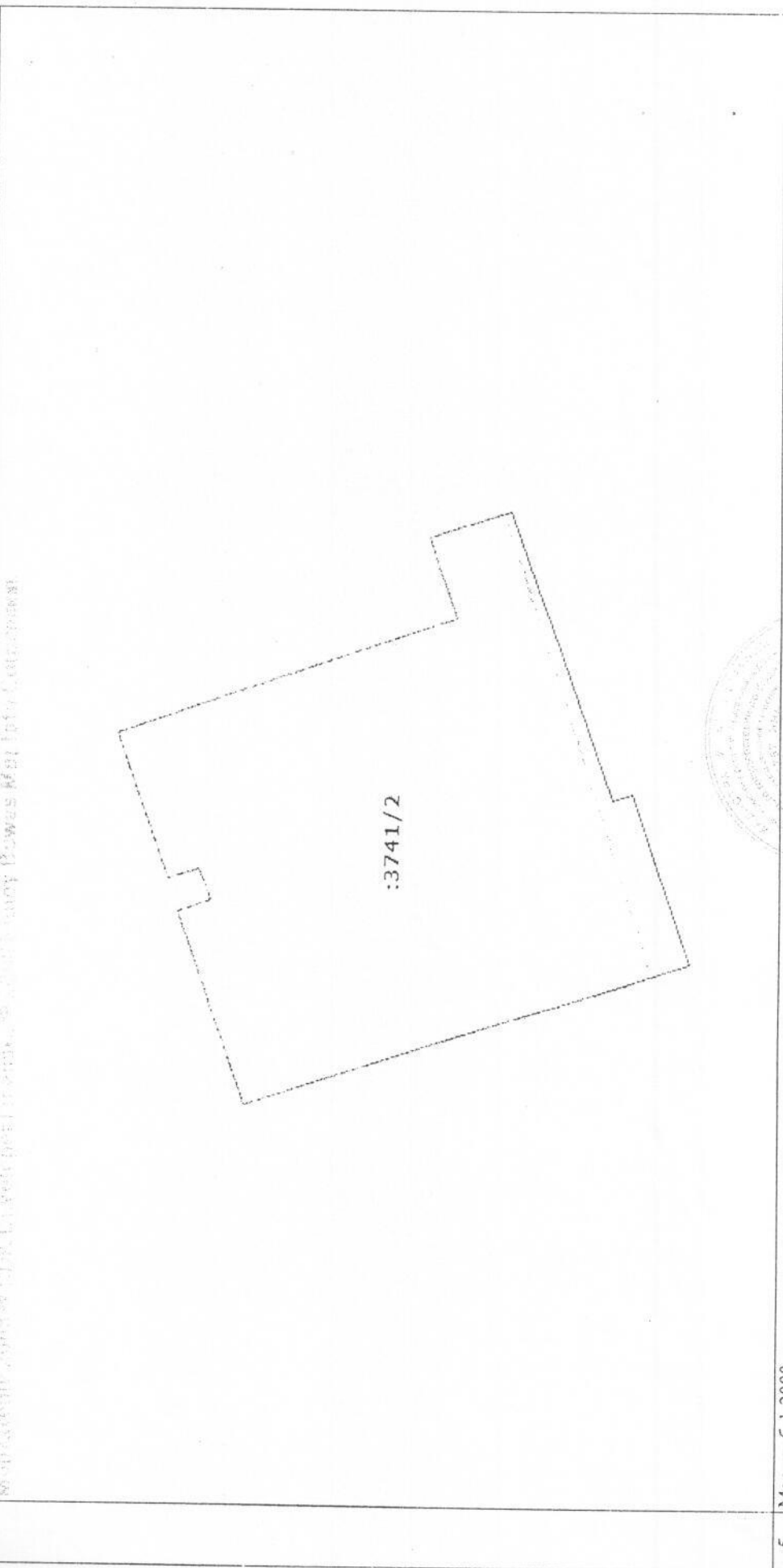
(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)

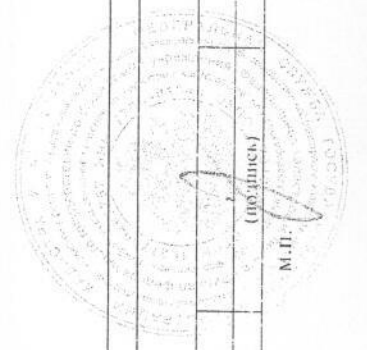
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" января 2016 г. № 54/201/16-27856

1	Кадастровый номер: 54:35:082610:3741	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учтовый номер части: 54:35:082610:3741/2				



5 Масштаб 1:2000



(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

(инициалы, фамилия)