

Гитова  
(Резервирование)

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

город Новосибирск

" 11 " декабря 2019 г.

№ 132704

Мэрия города Новосибирска, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», от имени которой действует департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, в лице заместителя начальника управления по земельным ресурсам мэрии города Новосибирска *Плюскиной Анастасии Александровны*, действующей на основании доверенности от 28.11.2018 № 31/Д-72, с одной стороны, и *Общество с ограниченной ответственностью ООО «Специализированный застройщик «Союз-Извест»*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице *директора Отмашкина Сергея Владимировича*, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением губернатора Новосибирской области от 05.12.2019 № 249-р, заключили настоящий договор (далее по тексту - *Договор*) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду для строительства земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером *54:35:062555:130*, расположенный в пределах Ленинского района города Новосибирска, площадью *38 194 (тридцать восемь тысяч сто девяносто четыре) кв.м.*

1.2. *Виды разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка (2.5) - многоквартирные среднеэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного среднеэтажного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома; Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) - многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи; автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; Коммунальное обслуживание (3.1) - трансформаторные подстанции; распределительные пункты.*

1.3. Срок действия Договора: с " 11 " декабря 2019 года по " 10 " декабря 2029 года.

1.4. Местом исполнения настоящего Договора определен город Новосибирск Новосибирской области.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Порядок взимания и размер арендной платы по Договору определяется ежегодно в соответствии с постановлением правительства Новосибирской области от 10.06.2015 №219-п «Об установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области», решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404.

Расчет размера арендной платы на момент заключения Договора приводится в приложении 1 к Договору.

2.2. Арендные платежи начинают исчисляться с " 11 " декабря 2019 г.

2.3. На момент составления Договора действуют следующие правила:

2.3.1. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на р/с *4010181090000010001* 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 мэрии города Новосибирска), ОКТМО *50701000*, КБК *74011105012040000120*.

печатью

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 мэрии города Новосибирска), ОКТМО 50701000, КБК 74011690040040021140.

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) передавать арендные права на земельный участок в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора перед кредитной организацией, предоставившей проектное финансирование, при условии привлечения средств граждан и юридических лиц с использованием счетов эскроу, без письменного согласия Арендодателя с обязательным уведомлением Арендодателя в письменном виде за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты передачи прав в залог.

#### 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) осуществить строительство на земельном участке четырех многоквартирных домов, общая площадь жилых помещений в которых должна составлять не менее 65305 кв.м., из которых не менее 1633 кв.м. жилых помещений подлежат передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области.
  - 4) В срок до 31.12.2020 внести денежные средства в размере не менее 52 000 000 (пятьдесят два миллиона) рублей на завершение строительства объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного и торгового назначения и подземной автостоянкой» со следующим расположением: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Декабристов, 10 стр.  
В срок до 31.12.2020 внести денежные средства в размере не менее 18 000 000 (восемнадцать миллионов) рублей на завершение строительства объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и трансформаторная подстанция» со следующим расположением: Новосибирская область, город Новосибирск, Дзержинский район, улица Учительская, 9 стр., застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство указанного многоквартирного дома.
  - 5) осуществлять работы по прокладке подземных инженерных коммуникаций с разрешения Управления административно-технических инспекций;
  - 6) не допускать ухудшения экологической обстановки на *земельном участке* и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;
  - 7) осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель;
  - 8) соблюдать специально установленный режим использования земельных участков;
  - 9) не нарушать права других землепользователей;
  - 10) своевременно вносить арендную плату за землю;
  - 11) 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;
  - 12) письменно уведомлять *Арендодателя* об изменении своих юридических или финансовых реквизитов в срок не позднее, чем через 15 календарных дней с момента совершения последних;
  - 13) возводить строения и сооружения по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами;
  - 14) соблюдать трудовое и налоговое законодательство Российской Федерации.
- 4.3. *Арендатор не вправе* передавать права и обязанности по *Договору* третьему лицу, в том числе передавать арендные права на *земельный участок* в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия *Арендодателя*, за исключением случая установленного пунктом 3 пункта 4.1. *Договора*.

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

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

5.5. *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*.

5.6. 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 паяного 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.

6.5. В случае нарушения *Арендатором* условий, указанных в пункте 2 распоряжения губернатора Новосибирской области от 05.12.2019 № 249-р, и пунктах 4.2.3, 4.2.4 *Договора Арендодатель* имеет право в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения *Договора*.

В случае отказа *Арендодателя* от исполнения *Договора*, *Арендодатель* направляет *Арендатору* уведомление об отказе от исполнения *Договора* заказным письмом. *Договор* считается прекращенным с момента, указанного в уведомлении об отказе от исполнения *Договора*, без обращения в суд.

Полученные *Арендодателем* от *Арендатора* суммы не возвращаются.

*Арендатор* обязан вернуть земельный участок *Арендодателю* в срок, указанный в уведомлении об отказе от исполнения *Договора*.

## 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, указанный в п. 1.1. *Договора*.

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

7.3. Арендные платежи по *Договору* за *декабрь 2019 г.* *Арендатор* обязуется оплатить в течение трех месяцев с даты настоящего *Договора*.

*Договор* составлен и подписан в 3 экземплярах.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Расчет размера арендной платы на момент заключения Договора.


ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

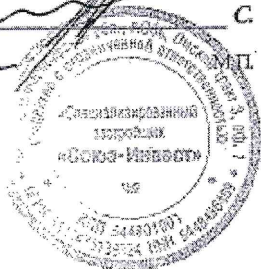
Арендатор

Адрес: Новосибирская обл., г. Обь,  
Омский тракт, д.3, офис 1

ИНН 5448456469

Подпись Арендатора


  
С. В. Отмашкин



Арендодатель

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

Подпись Арендодателя

  
С. В. Отмашкин




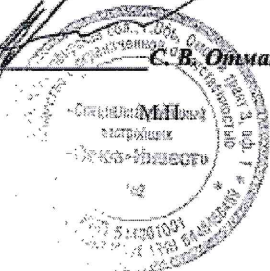
Приложение  
к договору аренды  
от « 11 » декабря 2019 № 132704

**РАСЧЕТ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Кадастровая стоимость земельного участка, Кс (руб.)	Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от количества квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска (в случае реализации проекта, указанного в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ) К1	Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от размера денежных средств, вносимых инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории города Новосибирска (в случае реализации проекта, указанного в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ) К2	Годовой размер арендной платы, (руб.)
224 716 690.64	0.044323014	0.107440572	1 070 121.11
<b>ИТОГО:</b> <u>Пропишью: Один миллион семьдесят тысяч сто двадцать один руб. 11 коп.) рублей.</u>			

**Примечание:** Размер ежемесячной арендной платы составляет 89 176,76 (Восемьдесят девять тысяч сто семьдесят шесть руб. 76 коп.) рублей

Арендатор

  
  
**С. В. Отмашкин**

Арендодатель

  
  
**А. А. Пляскина**

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

Произведена государственная регистрация

Договор аренды

Дата регистрации

17.12.2019

Номер регистрации

54:35:002555:130-54/001/2019-5

Государственный регистратор прав



Бухрашвили В.В.  
(Ф.И.О.)

