

# ДОГОВОР

## АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

город Новосибирск

" 15 " 09 2022 г.

№ 134210

Мэрия города Новосибирска, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», от имени которой действует департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, в лице заместителя начальника департамента земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска – начальника управления по земельным ресурсам мэрии города Новосибирска **Зарубина Вячеслава Викторовича**, действующего на основании доверенности от 25.03.2022 № 31/Д-36/1, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Квартал»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Белокобыльского Игоря Юрьевича**, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением **Губернатора Новосибирской области от 29.08.2022 № 139-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 **54:35:032640:932** расположенный в пределах **Заельцовского** района города Новосибирска, площадью **14944 (четырнадцать тысяч девятьсот сорок четыре) кв.м.** Границы земельного участка обозначены на плане границ в *Приложении 1 к Договору*.

1.2. Вид разрешенного использования: *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) - многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи и 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; бытовое обслуживание (3.3) – объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг; коммунальное обслуживание (3.1) – объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения ( в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов); образование и просвещение (3.5) – объекты для воспитания, образования и просвещения.*

1.3. Срок действия *Договора*: с " 15 " 09 2022 года по " 31 " 12 2024 года.

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

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы по *Договору* определяется ежегодно в соответствии с постановлением правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 219-п, решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2015 № 1404. Арендная плата является обязательным бюджетным платежом.

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

2.2. Арендные платежи начинают исчисляться с " 01 " сентября 2022 г.

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

2.3.1. **Арендная плата и неустойка** по *Договору* вносятся по следующим реквизитам: Получатель: **УФК по Новосибирской области (Департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска, л/с 04513007640)**, ИНН 5406102806, КПП 540601001, номер казначейского счета: **03100643000000015100**, наименование банка получателя средств: **СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ // УФК по Новосибирской области г. Новосибирск**, номер

единого казначейского счета: 40102810445370000043, БИК: 015004950, ОКТМО: 50701000, КБК 74011105024040000120 (арендная плата), КБК 74011607090040021140 (неустойка).

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 в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области, муниципальными правовыми актами города Новосибирска. Исчисление и внесение арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с правовым актом предусматривается такое изменение.

Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения *Договора*, изменяется в одностороннем порядке *Арендодателем* на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключён *Договор*, за исключением случая, указанного в абзаце третьем настоящего пункта.

Изменение арендной платы производится *Арендодателем* в одностороннем порядке в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, установленной в результате проведения государственной кадастровой оценки. При этом арендная плата подлежит перерасчёту по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

Указанные изменения доводятся до *Арендатора* *Арендодателем* письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах *Арендатора*, или вручаются *Арендатору* под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к *Договору*. Письменное уведомление является приложением к *Договору*.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 3.1. *Арендодатель имеет право:*

3.1.1. Досрочно расторгнуть *Договор* в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;

3.1.2. Вносить по согласованию с *Арендатором* в *Договор* необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов;

3.1.3. Беспрепятственно посещать и обследовать *земельный участок* на предмет соблюдения земельного законодательства.

#### 3.2. *Арендодатель обязан:*

3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность *Арендатора*, если она не противоречит условиям *Договора*;

3.2.2. Не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на *земельном участке*, без согласования с *Арендатором*;

3.2.3. В случаях, связанных с необходимостью изъятия *земельного участка* для государственных либо муниципальных нужд, гарантировать *Арендатору* возмещение всех убытков в соответствии с действующим законодательством;

3.2.4. 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:*

4.1.1. Использовать *земельный участок* в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным в *Договоре*;

4.1.2. Возводить здания, сооружения либо размещать иные объекты в соответствии с разрешенным использованием *земельного участка*;

4.1.3. Передавать арендные права на *земельный участок* в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств *Арендатора* перед кредитной организацией, предоставившей

проектное финансирование, при условии привлечении средств граждан и юридических лиц с использованием счетов эскроу без письменного согласия *Арендодателя*, но с обязательным письменным уведомлением *Арендодателя* в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания договора залога;

4.1.4. С письменного согласия *Арендодателя* 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 уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив **после выполнения условий реализации проекта**, предусмотренных подпунктом 2 пункта 2 распоряжения Губернатора Новосибирской области от 29.08.2022 № 139-р и подпунктами 4.2.3 и 4.2.4 пункта 4.2 *Договора по передаче жилых помещений муниципальному образованию, кроме случая, установленного подпунктом 4.1.3 Договора.*

#### **4.2. Арендатор обязан:**

4.2.1. Эффективно использовать *земельный участок* в соответствии с разрешенным использованием;

4.2.2. В случае поэтапного освоения *земельного участка* осуществлять строительство объекта без нарушения этапности, установленной соответствующим проектом;

4.2.3. В течение срока реализации проекта (2 года):

- 1) получить разрешение на строительство – 4 квартал 2022 года;
- 2) завершить строительные-монтажные работы – 4 квартал 2024 года;
- 3) ввести объекты строительства в эксплуатацию – 4 квартал 2024 года;
- 4) передать жилые помещения муниципальному образованию – 3 квартал 2022 года ( 1 месяц с момента заключения договора аренды земельного участка).

4.2.4. Осуществить строительство на земельном участке многоквартирных домов, общей площадью жилых помещений 20 190,00 кв. м, из которых не менее 1 635,40 кв. м жилых помещений передать в собственность города Новосибирска, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта, для последующего расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

4.2.5. Не допускать ухудшения экологической обстановки на *земельном участке* и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.6. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель;

4.2.7. Соблюдать специально установленный режим использования земельных участков;

4.2.8. Не нарушать права других правообладателей;

4.2.9. Своевременно вносить арендную плату по *Договору*;

4.2.10. Возмещать *Арендодателю*, смежным правообладателям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.11. Письменно уведомлять *Арендодателя* об изменении своих юридических или финансовых реквизитов в срок не позднее, чем через 15 календарных дней с момента совершения последних;

4.2.12. При возведении зданий, сооружений либо размещении иных объектов на *земельном участке* соблюдать требования градостроительного и земельного законодательства Российской Федерации.

4.2.13. Письменно уведомлять *Арендодателя* в случае передачи *земельного участка (части земельного участка)* в субаренду либо прав и обязанностей *Арендатора* по *Договору* третьим лицам.

4.2.14. Использовать земельный участок с учетом ограничений прав, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах зон», приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением, изменением и расторжением *Договора*, передаются в арбитражный суд, суд общей юрисдикции по месту нахождения *Арендодателя*.

5.2. Изменения и дополнения 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*.

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

5.4. *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*.

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

5.6. За нарушение *Арендатором* предусмотренных распоряжением Губернатора Новосибирской области от 29.08.2022 № 139-р сроков реализации масштабного инвестиционного проекта к арендной плате за земельный участок применяется повышающий коэффициент 2. До 01.05.2023 на основании постановления Правительства Новосибирской области от 23.05.2022 № 236-п повышающий коэффициент 2 к арендной плате не применяется.

## 6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

6.2. В случае нарушения *Арендатором* сроков и условий, указанных в пункте 2 распоряжения Губернатора Новосибирской области от 29.08.2022 № 139-р и подпунктах 4.2.3, 4.2.4 пункта 4.2 *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*.

6.3. Истечение срока действия *Договора* влечет за собой его прекращение.

## 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 пункте 1.1 *Договора*.

7.2. *Договор* подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

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

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

7.5. *Договор* аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 22.09.2021 № 133375, заключенный между *Арендодателем* и *Арендатором*, расторгается с 01.09.2022.

*Договор* составлен и подписан в 2 экземплярах.

## ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. План границ земельного участка.
2. Расчет размера арендной платы.

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

**Арендатор**

**Арендодатель**

Адрес: 630040, Новосибирска область,  
г. Новосибирск, ул. Кубовая, д. 113,  
этаж 2

630099, г. Новосибирск, Красный проспект,  
д. 34

ИНН/КПП 5406258698/540201001

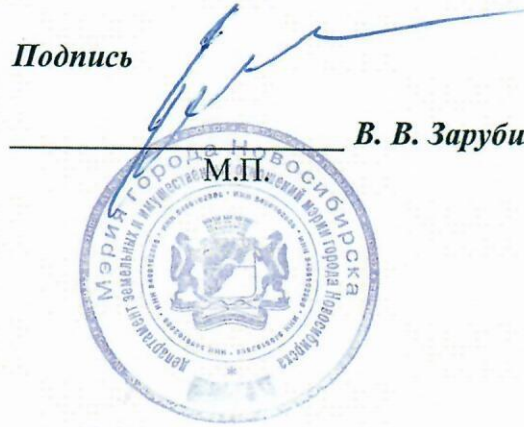
Подпись



**И. Ю. Белокобыльский**

М.П.

Подпись



**В. В. Зарубин**

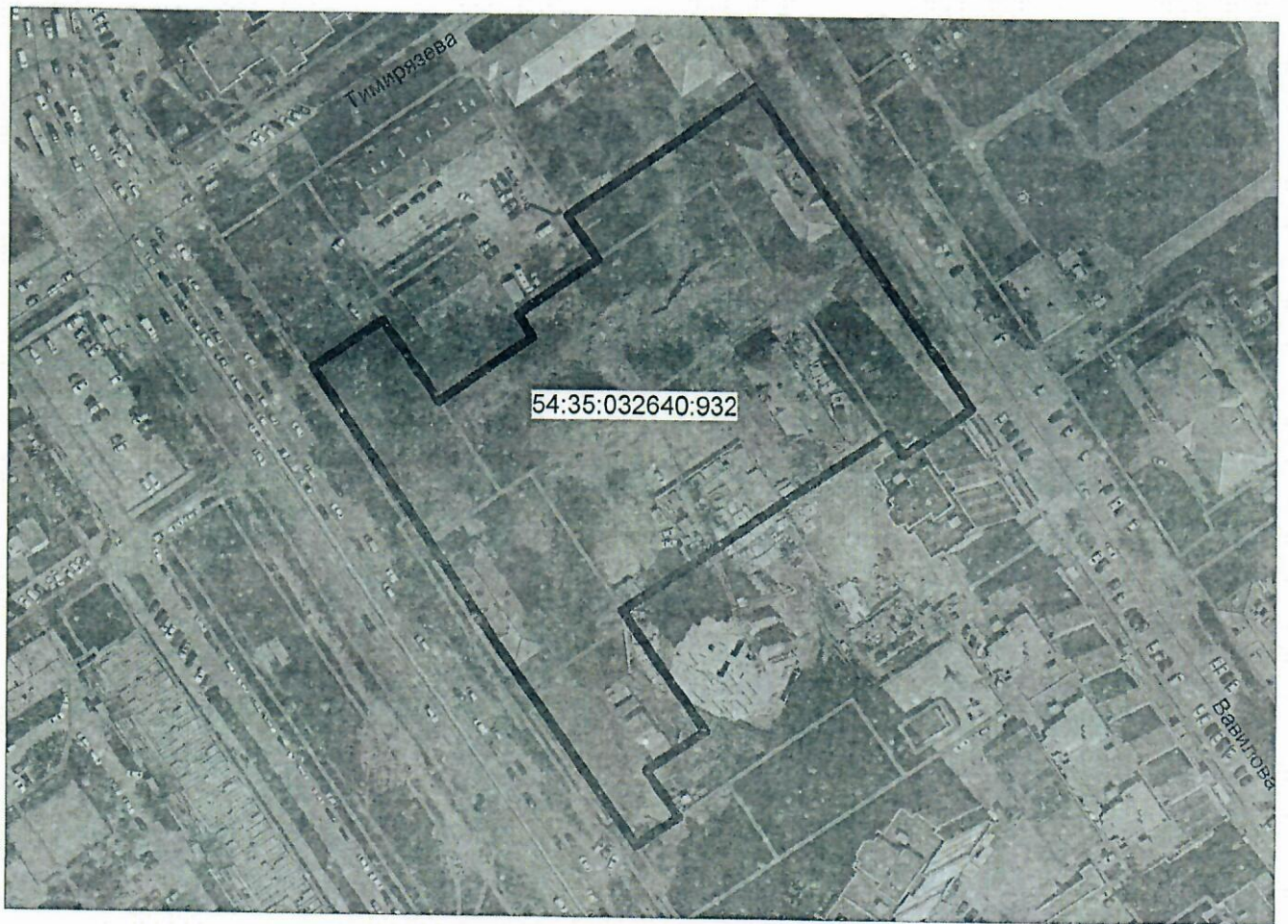
М.П.

Приложение 1  
к договору аренды  
от 15.09.2018 № 134210

## План границ земельного участка

Категория земель: земли населенных пунктов

Площадь земельного участка: 14944 кв. м



Масштаб 1: 2000

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

Идентификатор в базе данных: 968927

## РАСЧЕТ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

*Арендатор: общество с ограниченной ответственностью СЗ «Квартал»*

Кадастровая стоимость земельного участка, Кс, (руб.)	К1, К1 - 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 2.2 части 1 статьи 1 Закона № 583-ОЗ)	Годовой размер арендной платы, (руб.)
52 569 950,93	-0,265372394	105 139,90
ИТОГО: 105 139,90 (сто пять тысяч сто тридцать девять) рублей 90 копеек		

\* в случае если при расчете К1 его значение менее 0,002, применяется значение, равное 0,002. (Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2015 N 1404 "Об утверждении коэффициентов, применяемых для определения годового размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах города Новосибирска, и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Новосибирска")

Примечание: Размер ежемесячной арендной платы составляет 8 761,66 (восемь тысяч семьсот шестьдесят один) рубль 66 копеек

Арендатор



*И. Ю. Белокобыльский*

М.П.

Арендодатель



*В. В. Зарубин*

М.П.

Проинуровано  
Пронумеровано  
Скреплено печатью

листов 8  
проверил *И.И.И.*

