

# ДОГОВОР

## АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

город Новосибирск

" 12 " 09 2022 г.

№ 133937

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 «Строительные решения. Специализированный застройщик»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **директора Полуяновой Инги Владимировны**, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением **Губернатора Новосибирской области от 23.05.2022 № 78-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 **54:35:082610:1301** площадью **4402 (четыре тысячи четыреста два) 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; 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) – насосные станции; водопроводы; линии электропередачи; трансформаторные подстанции; газопроводы; линии связи; канализация.

1.3. Срок действия Договора: с " 12 " 09 2022 года по " 12 " 09 2026 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 " 12 " 09 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 **74011105012040000120** (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 23.05.2022 № 78-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 (4 года):

1) получить разрешение на строительство – 4 квартал 2022 года;

2) завершить строительные-монтажные работы – 4 квартал 2025-2026 годов;

3) ввести объекты капитального **строительства** в эксплуатацию – 4 квартал 2025-2026 годов;

4) передать жилые помещения муниципальному образованию – 4 квартал 2025 года.

4.2.4. Осуществить строительство на земельном участке многоквартирных домов, общей площадью жилых помещений 10 891,87 кв. м, из которых не менее 654 кв. м жилых помещений, но не менее 2,5% от возведенных в рамках реализации проекта площади жилых помещений подлежат передаче в собственность города Новосибирска, в границах которого осуществляется реализация 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.

## **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 нарушение срока получения разрешения на строительство *Арендатор* оплачивает штраф в размере 50% годовой арендной платы за земельный участок.

5.4. За нарушение срока завершения строительно-монтажных работ *Арендатор* оплачивает штраф в размере годовой арендной платы за земельный участок.

5.5. За нарушение срока ввода в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства проекта *Арендатор* оплачивает штраф в размере 150% годовой арендной платы за земельный участок.

5.6. За нарушение срока передачи жилых помещений гражданам или муниципальному образованию *Арендатор* оплачивает штраф в тройном размере годовой арендной платы за земельный участок.

5.7. За нарушение *Арендатором* предусмотренных распоряжением Губернатора Новосибирской области от 23.05.2022 № 78-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.

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

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. В случае нарушения *Арендатором* сроков и условий, указанных в пункте 2 распоряжения Губернатора Новосибирской области от 23.05.2022 № 78-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.

*Договор* составлен и подписан в 2 экземплярах.

## ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

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

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

### Арендатор

Адрес: 630073, Новосибирская область,  
г. о. город Новосибирск, г. Новосибирск,  
ул. Обская, д. 50, офис 12

ИНН/КПП 5403033865/540501001

Подпись

  
\_\_\_\_\_  
М. П.  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК  


**И. В. Полуянова**

### Арендодатель

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

Подпись

  
\_\_\_\_\_  
М. П.  

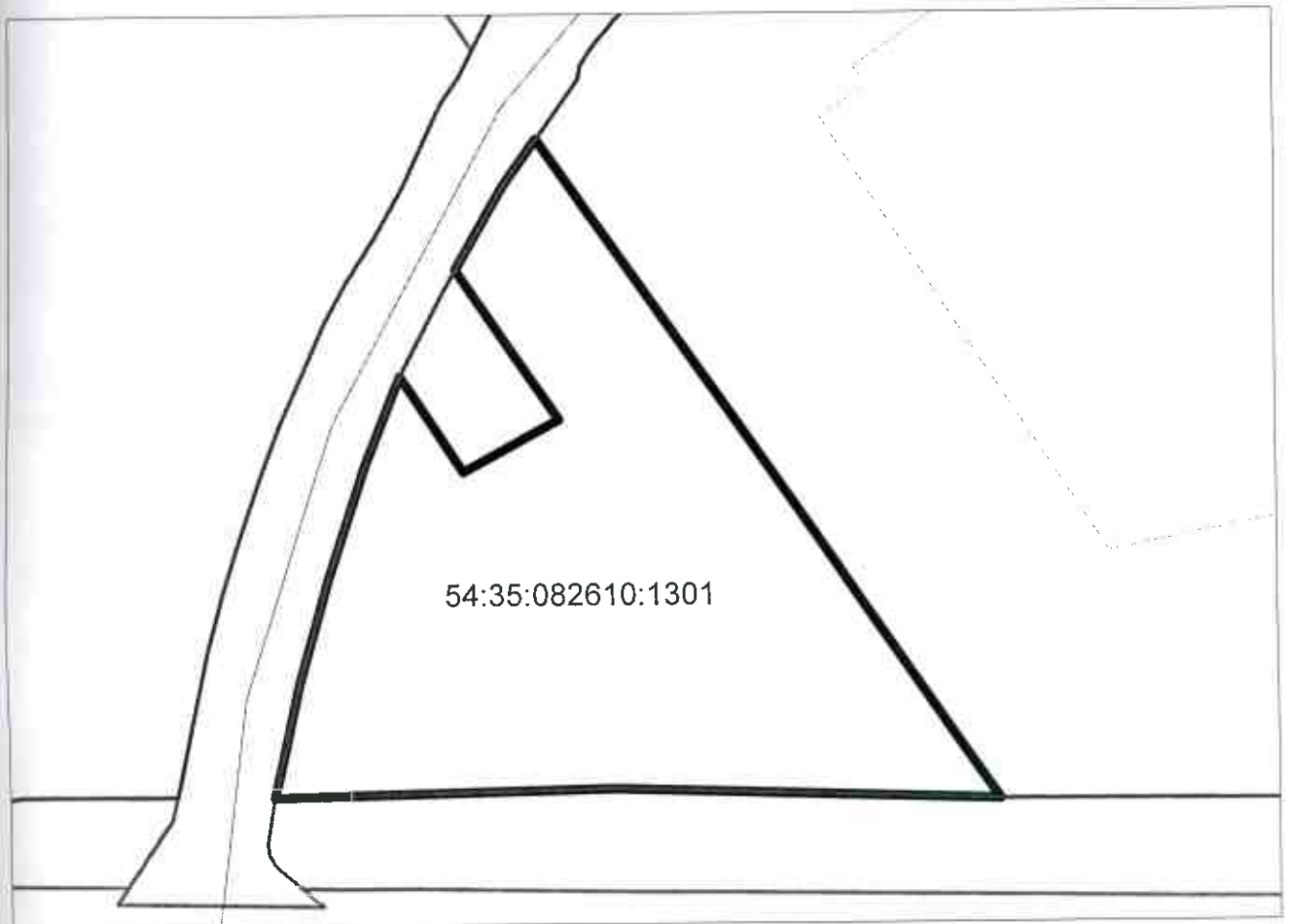

**В. В. Зарубин**

Приложение 1  
к договору аренды  
от 12.09.11 № 133937

## План границ земельного участка

Категория земель: земли населенных пунктов

Площадь земельного участка: 4402 кв. м



Масштаб 1: 1000

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

Идентификатор в базе данных: 835988

### РАСЧЕТ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс. Специализированный застройщик»**

Кадастровая стоимость земельного участка, Кс (руб.)	К1, К1-коэффициент, <b>устанавливающий</b> 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 <b>многоквартирных</b> 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.)
16 589 512,29	- 0,360046945	33 179,02
ИТОГО: <b>33 179,02 (тридцать три тысячи сто семьдесят девять) рублей 02 копейки</b>		

В случае если К2 в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, установленным постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 N 219-п, не применяется и при расчете К1 его значение менее 0,002, применяется значение, равное 0,002.

Примечание: Размер ежемесячной арендной платы составляет 2 764,92 (две тысячи семьсот шестьдесят четыре) рубля 92 копейки

Арендатор

  
И. В. Полуянова  


Арендодатель

  
В. В. Зарубин  


Прошнуровано  
Пронумеровано  
Скреплено печатью

