

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ № 01-11-ТК/19**

г. Кемерово

«05» 11 2019 г.

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета Казаченко Ольги Алексеевны, действующей на основании Положения о комитете, утвержденного постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 21.03.2008 № 92, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Промстрой-Мегаполис», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Козырева Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории от «25» сентября 2019 г. № 156, проведенного организатором торгов государственным предприятием Кемеровской области «Фонд имущества Кемеровской области», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование земельный участок (далее – Участок), в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. Характеристики Участка:

категория земель: земли населенных пунктов;

кадастровый номер: 42:04:0349002:4223;

местоположение (адрес): г. Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 72а;

площадь: 108239 кв.м;

разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежития, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.

1.3. Участок предоставляется для комплексного освоения территории.

1.4. Участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

1.5. Реализация комплексного освоения Участка осуществляется в порядке, предусмотренном договором о комплексном освоении территории от 05.11.2019 № 1 (далее - Договор о комплексном освоении территории).

1.6. Началом комплексного освоения Участка является дата подписания настоящего Договора и Договора о комплексном освоении территории.

1.7. На момент заключения настоящего Договора Участок в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен правами третьих лиц.

2. Срок действия договора и момент его заключения

2.1. Срок действия договора – **5 (пять) лет** с момента его заключения.

2.2. Договор аренды на срок 5 (пять) лет считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу.

3. Размер арендной платы и порядок ее внесения

3.1. Размер первого арендного платежа устанавливается на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории и не входит в состав арендной платы.

3.2. Арендатор самостоятельно ежемесячно (до 10 числа месяца, за который производится оплата) перечисляет арендную плату в размере 335 666 руб. 67 коп. (триста тридцать пять тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек) по следующим реквизитам:

р.с. 401 018 104 000 000 100 07; Отделение Кемерово г. Кемерово, БИК 043 207 001; ИНН 420 000 0478, КПП 420 501 001, получатель: УФК по Кемеровской области (Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, л/с 04392003670); КБК аренды 85011105012040000120, КБК пени 85011690040040000140; ОКТМО 32701000.

3.3. Первый платеж, определяемый по результатам аукциона в размере 4 138 000 руб. 00 коп., Арендатор производит одновременно в течение 10 дней со дня подписания Договора с учетом ранее внесенного задатка в размере 3 310 400 руб. 00 коп.

3.4. В платежном документе в обязательном порядке указывается:

- номер и дата подписания договора аренды земельного участка;
- наименование Арендодателя и Арендатора;
- наименование платежа: арендная плата, плата за фактическое использование земельного участка;
- период, за который производится платеж;
- указанные в настоящем Договоре реквизиты, на которые перечисляется платеж;
- наименование / Ф.И.О. лица, которым производится платеж.

3.5. Обязательство по внесению платежей по настоящему Договору считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет органа федерального казначейства при оформлении платежного документа в порядке, указанном в пункте 3.4 настоящего Договора.

3.6. Неиспользование Арендатором Участка не может служить основанием для освобождения его от обязанности по внесению арендных платежей.

3.7. Арендная плата не включает в себя плату за содержание и благоустройство Участка.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Участка Арендатором.

4.1.2. Контролировать выполнение Арендатором всех обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Вносить в соответствующие органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, выполняемых Арендатором с нарушением условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок путем подписания Акта приема-передачи в течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора.

4.2.2. Направлять Арендатору письменные предупреждения о необходимости исполнить свои обязательства в установленный срок, если допущенные Арендатором нарушения обязательств могут повлечь досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя.

4.2.3. Принять от Арендатора Участок по Акту приема-передачи по окончании срока действия настоящего Договора либо при его досрочном расторжении.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок в соответствии с условиями настоящего Договора и Договора о комплексном освоении территории.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи от Арендодателя не позднее, чем в пятидневный срок с момента заключения настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок только в соответствии с требованиями о его разрешенном использовании и цели предоставления, определенными в пунктах 1.2, 1.3 настоящего Договора и Договора о комплексном освоении территории.

4.4.3. После получения в установленном порядке разрешений, предусмотренных нормативными правовыми актами приступить к использованию Участка в соответствии с пунктами 1.2, 1.3 настоящего Договора и Договора о комплексном освоении территории.

4.4.4. Своевременно и полностью вносить арендную плату, установленную настоящим Договором.

4.4.5. Не сдавать Участок в целом или частично в субаренду (поднаем) без письменного разрешения Арендодателя.

При передаче Участка в субаренду размер арендной платы подлежит перерасчету с учетом соответствующих коэффициентов.

4.4.6. Не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также не осуществлять иных действий, приводящих к обременению земельного участка правами третьих лиц.

4.4.7. Обеспечить Арендодателю и органам, осуществляющим земельный контроль, беспрепятственный доступ на Участок.

4.4.8. Не нарушать права и законные интересы иных правообладателей смежных земельных участков.

4.4.9. Устранить за свой счет недостатки Участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендодателем, по письменному требованию последнего.

4.4.10. Осуществлять обход и осмотр Участка с целью выявления, предупреждения, пресечения террористической деятельности и минимизации ее последствий. В случае обнаружения подозрительных предметов сообщить об этом в компетентные органы.

4.4.11. В десятидневный срок со дня изменения наименования, местонахождения или других реквизитов, а также при реорганизации Арендатора направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

В случае если Арендодатель не был письменно уведомлен Арендатором об изменении вышеуказанных сведений, Арендатор несет риск наступления вызванных этим неблагоприятных последствий для него.

4.4.12. В случае, если пунктом 3.2 Договора предусмотрено ежемесячное перечисление Арендатором арендной платы, каждые три месяца, а также не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора, осуществлять сверку расчетов по арендной плате и неустойке (пене и (или) штрафам).

4.5.13. В течение 3-х дней, после прекращения договора аренды или его досрочного расторжения, освободить Объект и передать его Арендодателю в надлежащем состоянии, путем подписания Акта приема-передачи.

4.5.14. Обеспечить завершение комплексного освоения Участка в сроки, предусмотренные Договором о комплексном освоении территории.

5. Порядок передачи и возврата земельного участка

5.1. Передача Участка Арендатору производится по подписываемому Сторонами акту приема-передачи в течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора.

5.2. Акт приема-передачи Участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.3. В течение трёх дней с момента окончания срока действия Договора или его

досрочного расторжения Арендатор передает Участок Арендодателю по акту приема-передачи.

5.4. Участок должен быть передан Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с пунктами 1.2, 1.3 настоящего Договора.

5.5. В случае, если состояние возвращаемого Участка не соответствует требованиям пункта 5.4. настоящего Договора, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы земельного участка в установленные Договором сроки, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Арендатором других обязанностей, перечисленных в разделах 4 и 5 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 10% годовой арендной платы, рассчитываемой по величине арендной платы на момент обнаружения факта нарушения условий Договора.

6.3 В платежном документе в обязательном порядке указывается:

- номер и дата подписания договора аренды земельного участка;
- наименование Арендодателя и Арендатора;
- наименование платежа неустойки: пеня, штраф;
- наименование / Ф.И.О. лица, которым производится платеж неустойки.

6.4. В случае, если по окончании срока действия Договора или его досрочного расторжения Арендатор не возвратил Участок в срок, установленный пунктом 5.3. настоящего Договора, Арендатор обязан вносить плату за пользование Участком в размере арендной платы по Договору до момента подписания акта приема-передачи.

При этом, если указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

6.5. Возмещение убытков, уплата неустойки (пени и (или) штрафов) не освобождает Стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями Сторон, зарегистрированы в установленном законодательством порядке и скреплены оттисками печатей.

7.2. По окончании срока действия, установленного в пункте 2.1 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению Сторон при условии полного исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.4.4, 4.4.5, 4.4.8 Договора о комплексном освоении.

7.4. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков при следующих признаваемых Сторонами существенных нарушениях Договора:

7.5. При использовании Участка с нарушением условий, установленных в пункте 4.4.2 настоящего Договора.

7.6. При неиспользовании Участка в течение сроков, установленных Договором о комплексном освоении территории, а также при использовании Участка при отсутствии

необходимых разрешений.

7.7. В случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами.

7.8. При невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа независимо от её последующего внесения.

7.9. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплате неустойки (пени и (или) штрафов), процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

8. Заключительные положения

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров является для Сторон обязательным. Срок рассмотрения и ответа на претензию 10 (десять) календарных дней с момента ее получения.

8.2. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предупреждения) считается полученной стороной, если она направлена заказным письмом по месту нахождения соответствующей Стороны или по ее почтовому адресу.

8.3. Момент получения корреспонденции определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня ее отправки, указанной в почтовой квитанции.

Кроме того, корреспонденция считается полученной Арендатором с момента её вручения под роспись представителю Арендатора или лицу, имеющему право действовать от его имени без доверенности.

8.4. Изменения в тексте договора (зачеркивания, исправления, подчистки), а равно и в приложениях, дополнениях к нему, не заверенные подписями сторон и не скрепленные оттисками их печатей, юридической силы не имеют.

8.5. Споры по настоящему Договору рассматриваются в Арбитражном суде Кемеровской области.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу.

8.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- акт приёма-передачи земельного участка.

9. Реквизиты сторон

Арендодатель:

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области
650000, г. Кемерово, просп. Советский, 58

Председатель

М.П.

О.А. Казаченко/

Исполнитель: Н.Б. Бородина, тел. 58-02-59

Арендатор:

ООО «Промстрой-М»

ИНН 4205090997, КПП 420501001

650993, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 29, офис 48

Директор

М.П.

/ О.Ю. Козырев/



(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____			
Всего разделов: _____				
Всего листов выписки: _____				
Кадастровый номер:	42:04:0349002:4223			
Номер кадастрового квартала:	42:04:0349002			
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область, Кемеровский городской округ, город Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 72а			
Площадь:	108239 +/- 115 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	448986195.90			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населённых пунктов			
Виды разрешенного использования:	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежития, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена; Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области. Срок снятия земельного участка с государственного кадастрового учета в случае, предусмотренном частью 15 статьи 41 Закона (пять лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка). Номер регистрации кадастрового инженера в государственном реестре лиц: 36506 Номер договора на выполнение кадастровых работ: 16/19-ОК Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: 17.01.2019 Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.			
Получатель выписки:				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"><small>(полное наименование должности)</small></td> <td style="width: 33%;"><small>(подпись)</small></td> <td style="width: 33%;"><small>(инициалы, фамилия)</small></td> </tr> </table>		<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>		

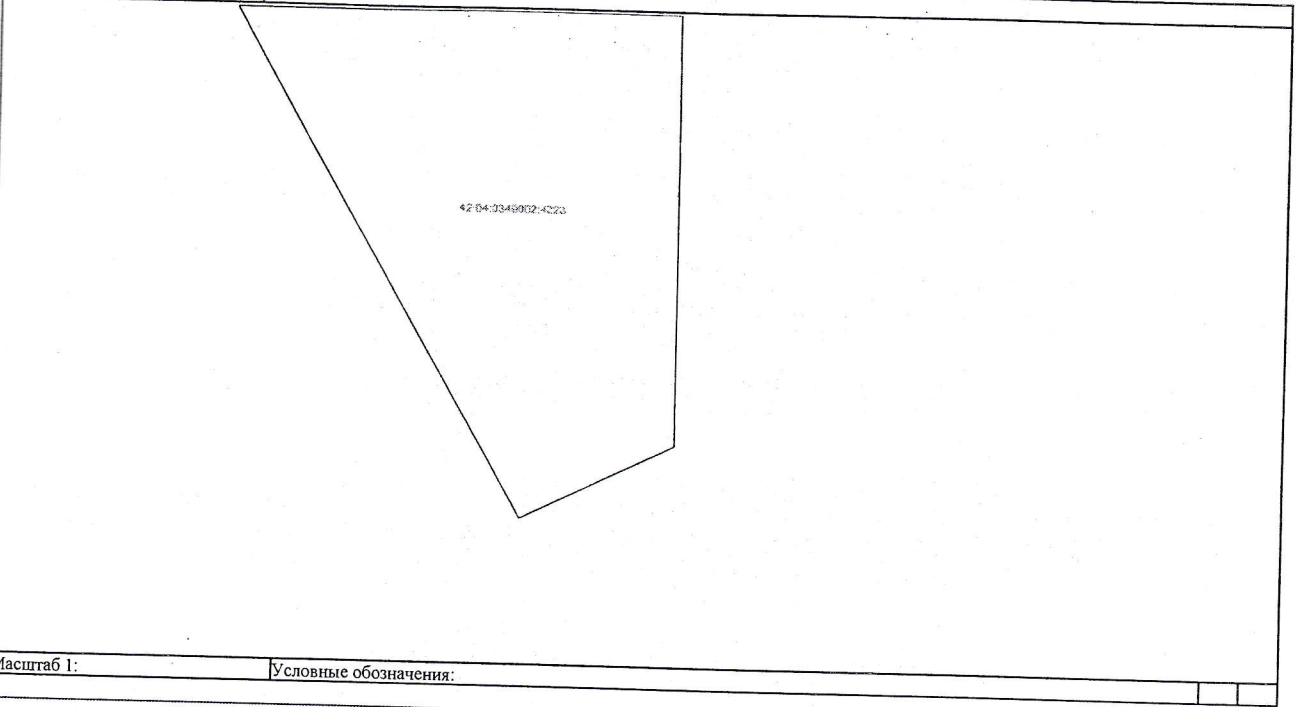
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		42:04:0349002:4223	

План (чертеж, схема) земельного участка:



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

М.П.

АКТ
приема-передачи земельного участка
по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории
от 05.11.2019 № 01-11-ТК/19

г. Кемерово

«05» 11.2019 г.

1. Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета Казаченко Ольги Алексеевны, действующей на основании Положения, с одной стороны, передал, а Общество с ограниченной ответственностью «Промстрой-Мегаполис», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Козырева Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, приняло во временное возмездное владение и пользование на условиях договора аренды земельного участка от 05.11.2019 № 01-11-ТК/19 (далее Договор) земельный участок в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к Договору.

2. Характеристики земельного участка:

- категория земель: земли населенных пунктов;
- кадастровый номер: 42:04:0349002:4223;
- адрес: г. Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 72а;
- площадь: 108239 кв.м;
- разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежития, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.

3. Состояние земельного участка пригодно для его использования в соответствии с пунктом 1.3 Договора.
Арендатор никаких претензий к Арендодателю относительно состояния земельного участка не имеет.

9. Реквизиты сторон

Арендодатель:
Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области
650000, г. Кемерово, просп. Советский, 58

Арендатор:
ООО «Промстрой-М»
ИНН 4205090997, КПП 420501001
650993, г. Кемерово, ул. Дзержинского,
29, офис 48



Председатель
/ О.А. Казаченко/
М.П.

Исполнитель: Н.Г. Бородина, тел. 58-02-59



Директор
/ О.Ю. Козырев/
М.П.

УП

Прон
ДОГ
Дата
Ном
Гос
Гос

... СМЕРТНО, ПРОВОД И МЕРОВАНО
ИД 6
ЕСТВЕННЫМ И
СТВАМ
ИД ИСТАХ

