Д О Г О В О Р
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ 2601-з от 18 февраля 2015 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Кировского муниципального района Ленинградской области (далее - КУМИ), ИНН 4706000923, КПП 470601001 зарегистрированный распоряжением главы администрации Кировского района Ленинградской области № 496 от 12 мая 1992 г. (регистрационный номер 105), внесенный Межрайонной Инспекцией МНС России № 2 по Ленинградской области в ЕГРЮЛ 02 декабря 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1024701335515 (свидетельство № 000204580, серия 47), в лице председателя комитета_Розбицкого Павла Антоновича, действующего на основании Положения, утвержденного решением Совета депутатов Кировского муниципального района Ленинградской области от 20 февраля 2013 г. №4, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «АРГО-ИНВЕСТ», ИНН 7814567779, КПП 781401001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 27 марта 2013г., внесенное в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1137847126856 (свидетельство №008941237 серия 78), в лице генерального директора Донского Алексея Александровича, действующего на основании Устава,
на основании Протокола №1 (приема заявок на участие в аукционе и определения участников) от 04 февраля 2015г. (приложение № 1) и Протокола №2 (результатов торгов) от 05 февраля 2015г. (приложение №2) или пункта 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, с другой стороны,
заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из состава земель населенных пунктов, с кадастровым номером 47:16:0101005:189 площадью 135000 кв.м, местоположение: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, г. Кировск, в створе улиц Советская и Новая, с разрешенным использованием - для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а именно: подготовка документации по планировке территории, строительство инженерной инфраструктуры (дороги, проезды, электроснабжение, хозяйственно-бытовая и ливневая канализация, теплоснабжение, водоснабжение, газификация, телефонизация и радиофикация) в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном законом порядке, в т.ч. с администрацией муниципального образования Кировского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области, за счет собственных или привлеченных средств, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, проведение государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах земельного участка, указанного в кадастровом паспорте участка, прилагаемого к настоящему Договору (приложение №3) и являющемся его неотъемлемой частью (далее – Участок), предоставленных в аренду по настоящему Договору.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение названных условий использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.2. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц, за исключением указанных в разделе 7 настоящего Договора.

Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

2. Сроки действия Договора, проектирования и строительства

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет.

2.2. Сроки осуществления проектирования и строительства:

2.2.1. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства - в течение 18 месяцев со дня государственной регистрации настоящего договора;

2.2.2.Максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность муниципального образования Кировское городское поселение муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области - в течение 30 месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора;

2.2.3.Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования Участка - в течение 60 месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора, с учетом следующих параметров:

- максимальная этажность строительства - 9 этажей;
- минимальная площадь жилых помещений - 40500 кв.м;
-максимальная площадь жилых помещений - 121500кв.м;
- доля жилых помещений экономического класса должна составлять не менее 50%, в том числе предусмотреть строительство квартир общей площадью не менее 33 кв.м с целью их приобретения в установленном порядке администрацией Кировского муниципального района для предоставления социальным категориям граждан;

2.3. Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор является одновременно и актом приема-передачи Участка.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендатор уплачивает в соответствии с условиями Договора следующие виды платежей:

- плату за право на заключение Договора;
- арендную плату за использование Участка.

3.2. Плата за право на заключение Договора в соответствии с результатами аукциона составляет 3106000,00 (три миллиона сто шесть тысяч) рублей 00 копеек.

3.3. Перечисление суммы платежа за право на заключение Договора, указанной в пункте 3.2 Договора, осуществляется Арендатором в полном объеме в двухнедельный срок с момента заключения Договора.

3.4. Арендатор перечисляет сумму платежа за право на заключение Договора, указанную в п. 3.2 Договора, по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Ленинградской области (КУМИ Кировского муниципального района л.с. 04453002020) ИНН 4706000923 КПП 470601001

Наименование банка получателя: Отделение Ленинградское, гор. Санкт-Петербург

Счет: 40101810200000010022 БИК: 044 106 001 ОКТМО: 41625101

Назначение платежа: арендная плата за земли

Код бюджетной классификации: 022 111 050 1313 0000 120

3.5. Общая сумма годовой арендной платы за арендованный Участок определяется в соответствии с «Порядком определения арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области», утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 г. №353 (с изменениями) составляет в 2015г. 10141068(десять миллионов сто сорок одна тысяча шестьдесят восемь) рублей 78 копеек (приложение № 4).

3.6. Арендатор вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем (уведомительном) порядке в случае изменения порядка определения арендной платы, утвержденного Правительством Ленинградской области, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской федерации, не чаще одного раза в год. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты отправки его заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендная плата вносится Арендатором по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Ленинградской области (КУМИ Кировского муниципального района л.с. 04453002020) ИНН 4706000923 КПП 470601001

Наименование банка получателя: Отделение Ленинградское, гор. Санкт-Петербург

Счет: 40101810200000010022 БИК: 044 106 001 ОКТМО: 41625101

Назначение платежа: арендная плата за земли

Код бюджетной классификации: 022 111 050 1313 0000 120

Арендная плата за период с 18/02/2015г. по 28/02/2015г. в сумме 331999,27 (руб.) и арендная плата за март-май 2015г. в сумме 2535267,18 (руб.); Итого: 331999,27 (руб.) + 2535267,18 (руб.) = 2867266,45 (руб.) вносится арендатором до 20 мая 2015 г., далее

Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными долями по 845089,06 (руб.) до 20 числа (включительно) текущего месяца, начиная с 01 июня 2015г.

3.8. Цена выкупа 1 кв.м общей площади земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, образованного из земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в результате его раздела, определяется в следующем порядке:

- по 10-ти кратной ставке земельного налога на момент выкупа – **для застроенных территорий** при наличии государственной регистрации законченных строительством объектов, расположенных на выкупаемом земельном участке;

- по кадастровой стоимости **для незастроенных территорий** и (или) при наличии незаконченных строительством объектов, расположенных на выкупаемых земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет, определенной в соответствии с разрешенным использованием земельного участка на момент выкупа.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за соблюдением условий Договора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.3. Требовать досрочного прекращения Договора в установленном законодательством порядке при использовании земельного Участка не по целевому назначению, а также способами, приводящими к его порче, и в случаях нарушения других условий Договора.

4.1.4. Изменить платежные реквизиты (полностью или частично), сообщив об этом в официальном печатном издании Кировского района Ленинградской области – газете

«Ладога», а также направив Арендатору соответствующее уведомление по почте заказным письмом.

4.1.5. Досрочно расторгнуть Договор в случае нарушения Арендатором сроков, указанных в пунктах 2.2.1., 2.2.2. и 4.4.14. настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передавать Арендатору Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных в Договоре.

4.3.2. Арендатор земельного Участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

4.3.3. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в т.ч. отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ либо паевого взноса в производственный кооператив, при условии письменного уведомления Арендодателя. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства, предусмотренные настоящим Договором для арендатора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1. Договора.

4.4.3. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.4.4. В десятидневный срок после оплаты направлять Арендодателю копии платежных поручений и квитанций с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

4.4.6. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологической обстановки на Участке.

4.4.8. В десятидневный срок со дня подписания настоящего Договора заключить Договор на утилизацию мусора со специализированной организацией.

4.4.9. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.4.10. Содержать прилегающую территорию в соответствии с Правилами, благоустройства, содержания и обеспечения санитарного состояния территории муниципального образования Кировское городское поселение.

4.4.11. Осуществлять строительство объектов сопутствующей инженерной инфраструктуры (дороги, проезды, электроснабжение, хозяйственно-бытовая и ливневая канализация, теплоснабжение, водоснабжение, газификация, телефонизация и радиофикация), в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном законом порядке, в том числе с администрацией муниципального

образования Кировское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области, за счет собственных или привлеченных средств.

4.4.12. 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.

4.4.13. Безвозмездно передать в муниципальную собственность муниципального образования Кировское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области результаты произведенных строительных работ в случае расторжения Договора аренды земельного Участка вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств.

4.4.14. Арендатор после окончания строительства объектов указанных в п. 4.4.11 настоящего Договора осуществляет передачу объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность муниципального образования Кировское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области по отдельному договору безвозмездной передачи объектов инженерной инфраструктуры в 2-х месячный срок в установленном законодательством РФ порядке.

4.4.15. В 2-х месячный срок после подписания Договора аренды произвести государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Ленинградской области настоящего Договора за счет собственных средств.

4.4.16. В течение трех дней со дня государственной регистрации предоставить Арендодателю один экземпляр (оригинал) Договора.

4.4.17. В двухнедельный срок после государственной регистрации Договора предоставить обеспечение обязательств по комплексному освоению земельного участка, установив способ обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка: банковская гарантия или поручительство российского юридического лица в размере годовой арендной платы за земельный участок на срок наложения вышеуказанных обязательств.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 2.2.1 и 2.2.2. настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Арендатором пункта 3.7. Договора начисляется пени в размере 0,15% с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения пунктов 4.4.5, 4.4.7, 4.4.16 Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере 50% от величины месячной арендной платы, существующей на момент выявления нарушения.

5.5.В случае нарушения срока, указанного в п.4.4.15 Договора, по вине Арендатора Договор считается незаключенным.

5.6. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

6. Изменение и прекращение договора.

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными

соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6. Договора и подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ленинградской области Арендатором за счет собственных средств.

6.3. Договор подлежит расторжению при нарушении Арендатором п. 3.7. Договора, если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.4. Договор может быть расторгнут до окончания его срока по требованию Арендодателя в судебном порядке при нарушении любых условий Договора, в том числе при нарушении сроков подготовки проекта планировки и проекта межевания территории, обустройства территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренных пунктами 2.2.1 и 2.2.2. Договора.

7. Особые условия.

7.1. Правами третьих лиц сдаваемый в аренду Участок не обременен.

8. Прочие условия.

8.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.2. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9. Приложения к Договору.

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Протокол № 1(приема заявок на участие в аукционе и определения участников) от 04 февраля 2015г.
2. Протокол №2 (результата торгов) от 05 февраля 2015г.
3. Кадастровый паспорт земельного участка от 06.11.2012г. за №47/201/12-202811 на 2-х листах.
4. Расчет арендной платы по договору аренды земельного участка.

10. Юридические адреса и подписи Сторон.

Арендодатель:
Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Кировского муниципального района Ленинградской области
187342, Ленинградская область,
г. Кировск, ул. Новая, д. 1

_____ Розбицкий П.А.
МП

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «АРГО-ИНВЕСТ»

117349, Санкт-Петербург, ул. Маршала Новикова, д.21, кв.50

_____ Донской А.А.
МП

СОГЛАСОВАНО:
Первый заместитель председателя Леноблкомимущества
_____Зинченко О.Е.
«_____»_____2015г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **(выписка из государственного кадастра недвижимости)** **В.1**

06.11.2012 № 47/201/12-202811

1	Кадастровый номер 47:16:0101005:189	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: ——	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.12.2007		
5	——				
7	Местоположение: Ленинградская область, г. Кировск, в створе улиц Советская и Новая				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	——	весь	——	——	——	——	——	——

9	Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ——						
11	Площадь: 135000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 425542950	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3152.17	14	Система координат: 1964
15	Сведения о правах: ——						
16	Особые отметки: Кадастровый номер 47:16:0101005:189 равнозначен кадастровому номеру 47:16:01-01-005:0189						
17	——						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: ——				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ——				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: ——				

начальник отдела
(наименование должности)

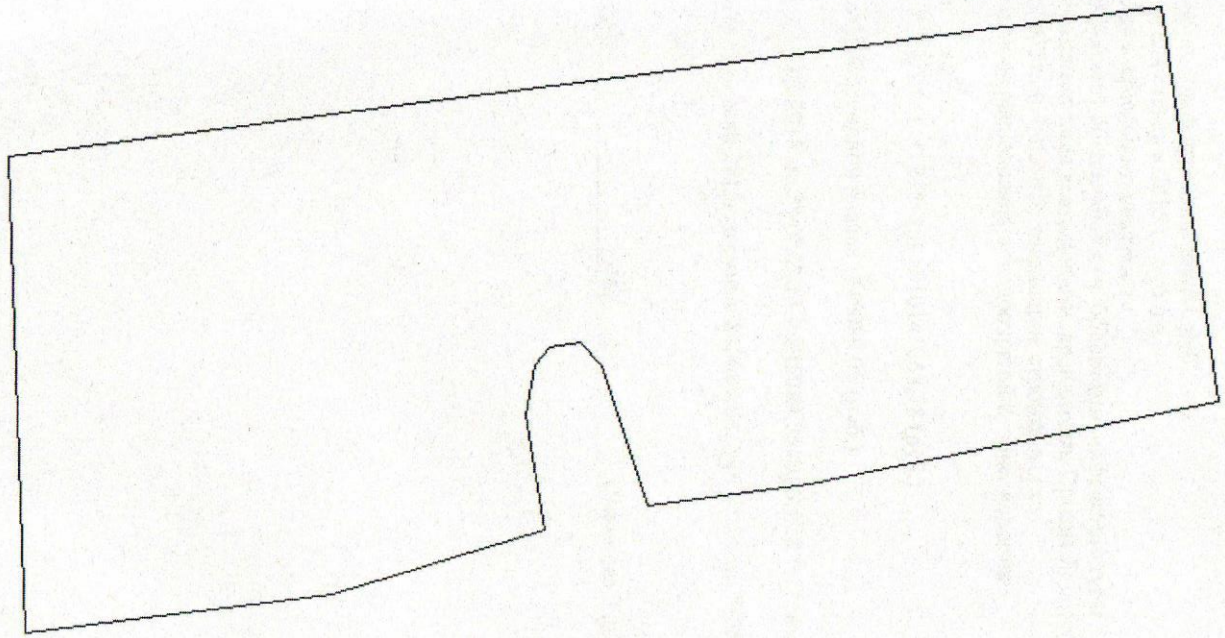
М.П. (подпись)

Н. В. Птицына
(инициалы, фамилия)

-14-

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **(выписка из государственного кадастра недвижимости)** **В.2**

06.11.2012 № 47/201/12-202811

1	Кадастровый номер 47:16:0101005:189	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:3500		Условные знаки: ——		

начальник отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Н. В. Птицына
(инициалы, фамилия)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
Номер регистрационного округа 47
Произведена государственная регистрация
договора аренды
Дата регистрации 16.04.2015
Номер регистрации 47-47/020-47/020/015/2015-352/2
Регистратор Жолек С.В.

В настоящем деле прошито и пронумеровано 16 листов
Подпись.