

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 2-1106-Т**

город Екатеринбург

09 января 2013 года

На основании протокола № 107 о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 18.12.2012 года Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Мямина Сергея Петровича, действующего на основании доверенности от 28.12.2012 № 366/05/50.2-03 (далее - Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «АстраИнвестСтрой» в лице директора Стробыкина Дениса Сергеевича, действующего на основании устава (далее - ООО «АстраИнвестСтрой»), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование сроком на пять лет за плату земельный участок (далее – Участок) для строительства многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой.

2. Условия договора

2.1. Объект договора.

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, расположенный по улице Технической в городе Екатеринбурге, в пределах границ, указанных в Плане земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 7350 кв. м.

2.1.3. Категория земель – земли населенных пунктов.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:0204012:30.

2.1.5. Разрешенное использование Участка – строительство многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой.

Параметры разрешенного строительства, технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение – в соответствии с градостроительным планом земельного участка и документацией по земельному участку. Ограничения использования земельного участка, обременения земельного участка – в соответствии с градостроительным планом земельного участка, документацией по земельному участку и действующим законодательством Российской Федерации.

Необходимо учитывать, что через земельный участок проходят недействующие сети инженерно-технического обеспечения, которые не были демонтированы либо вынесены после сноса ветхих жилых домов; теплотрасса $d=57$, $2d=76$, $2d=108$, $2d=159$; водопровод $d=32$, $d=100$; канализация $d=150$; КЛ 0,4 кВ; элементы наружного освещения, подлежащие выносу и существующая распределительная сеть, подлежащая демонтажу согласно техническим условиям № 168 от 06.07.2011, выданным ЕМУП «Горсвет».

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому сторонами по настоящему договору и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Цена права на заключение настоящего договора аренды (единовременно уплачиваемая часть арендной платы) определена по результатам аукциона и составляет 85 470 000 (Восемьдесят пять миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей.

Указанная сумма за вычетом суммы задатка вносится Арендатором по следующим реквизитам: получатель: Департамент финансов Екатеринбурга (Администрация г.Екатеринбурга л.с. 89010507030), ИНН 6661004661, КПП 667101001, р/сч. 40302810500005000002, банк: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 046577001 в течение пяти дней с момента подписания протокола о результатах аукциона.

Задаток, внесенный Арендатором для участия в аукционе в размере 4 941 000 (четыре миллиона девятьсот сорок одна тысяча) рублей, засчитывается в счет уплаты цены права на заключение настоящего договора, размер которой определен по результатам аукциона.

Задаток, внесенный Арендатором для участия в аукционе, не возвращается Арендатору в случае не внесения суммы цены права на заключение настоящего договора в срок, предусмотренный настоящим пунктом.

2.3. Арендная плата (периодические арендные платежи), (далее – арендная плата).

2.3.1. Определение размера арендной платы.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты аннулируются (считаются недействительными).

2.3.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 1 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24а, Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 10 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.

2.4. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

2.5. Содержание и использование Участка.

Арендатор проводит работы по уборке и благоустройству, а также по организации наружного освещения Участка. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях.

Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с пунктом 2.1.5. настоящего договора.

2.6. Оборот Участка.

Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права Участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя. При этом к новому правообладателю переходят обязанности, предусмотренные настоящим договором.

2.7. Возврат Участка.

2.7.1. При прекращении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента прекращения настоящего договора.

2.7.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.3.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены права на заключение договора аренды (единовременно уплачиваемой части арендной платы), установленной в пункте 2.2. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта использования Арендатором Участка не в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 3.2. настоящего договора.

3.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.

3.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

3.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4. Изменение настоящего договора

Все изменения к настоящему договору, за исключением случаев изменения арендной платы, действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в соответствии с настоящим договором.

5.2. Односторонний отказ Арендодателя от исполнения настоящего договора допускается в случаях:

1) невнесения Арендатором цены права на заключение договора аренды (единовременно уплачиваемой части арендной платы) в срок, установленный пунктом 2.2. настоящего договора;

2) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд;

3) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);

4) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугода);

5) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

Для одностороннего отказа от исполнения договора достаточно одного из вышеуказанных случаев.

При этом настоящий договор считается расторгнутым по истечении 10 дней с момента направления Арендодателем в адрес Арендатора уведомления об отказе от исполнения.

5.3. Существенным нарушением условий настоящего договора Арендатором считается любое из нарушений, предусмотренных пунктом 5.2. настоящего договора.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по цене права на заключение договора аренды (единовременно уплачиваемой части арендной платы), указанной в пункте 2.2. настоящего договора, по арендной плате, от уплаты пени и штрафов по настоящему договору.

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, неотделимых без вреда для Участка.

5.6. При прекращении настоящего договора уплаченная Арендатором сумма цены права на заключение договора аренды (единовременно уплачиваемая часть арендной платы), указанная в пункте 2.2. настоящего договора, не подлежит возвращению Арендатору.

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 09 января 2013 года по 08 января 2018 года.

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у сторон с 09 января 2013 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

7. Особые условия Договора

7.1. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя об изменении адреса, о реорганизации юридического лица, а также предоставить документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации. В случае непредставления Арендатором сведений об изменении адреса, уведомления, в том числе об изменении размера арендной платы, о расторжении договора, направляются Арендодателем по последнему известному адресу.

7.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.3. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) расчет арендной платы на 2013 год (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного участка (Приложение № 3).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24а

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга

М.П.  С.П.Мямин
(подпись)

Арендатор:

ООО «АстраИнвестСтрой»

ИНН 6658374366 КПП 665801001 ОГРН 1106658021865

Юридический (почтовый) адрес: 620109, г. Екатеринбург, ул. Заводская, 45 Д, оф.405

Телефон: 242-44-62

Директор

М.П.  Д.С.Стробыкин
(подпись)

АКТ
приема - передачи земельного участка

город Екатеринбург

09 января 2013 года

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили Акт о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок площадью 7350 кв.м, расположенный в городе Екатеринбурге по улице Технической, в границах земельного участка, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору.

При этом Арендатор осмотрел Участок в натуре, ознакомился с его характеристиками, правовым режимом земель и не имеет претензий.

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга
Мямина Сергея Петровича



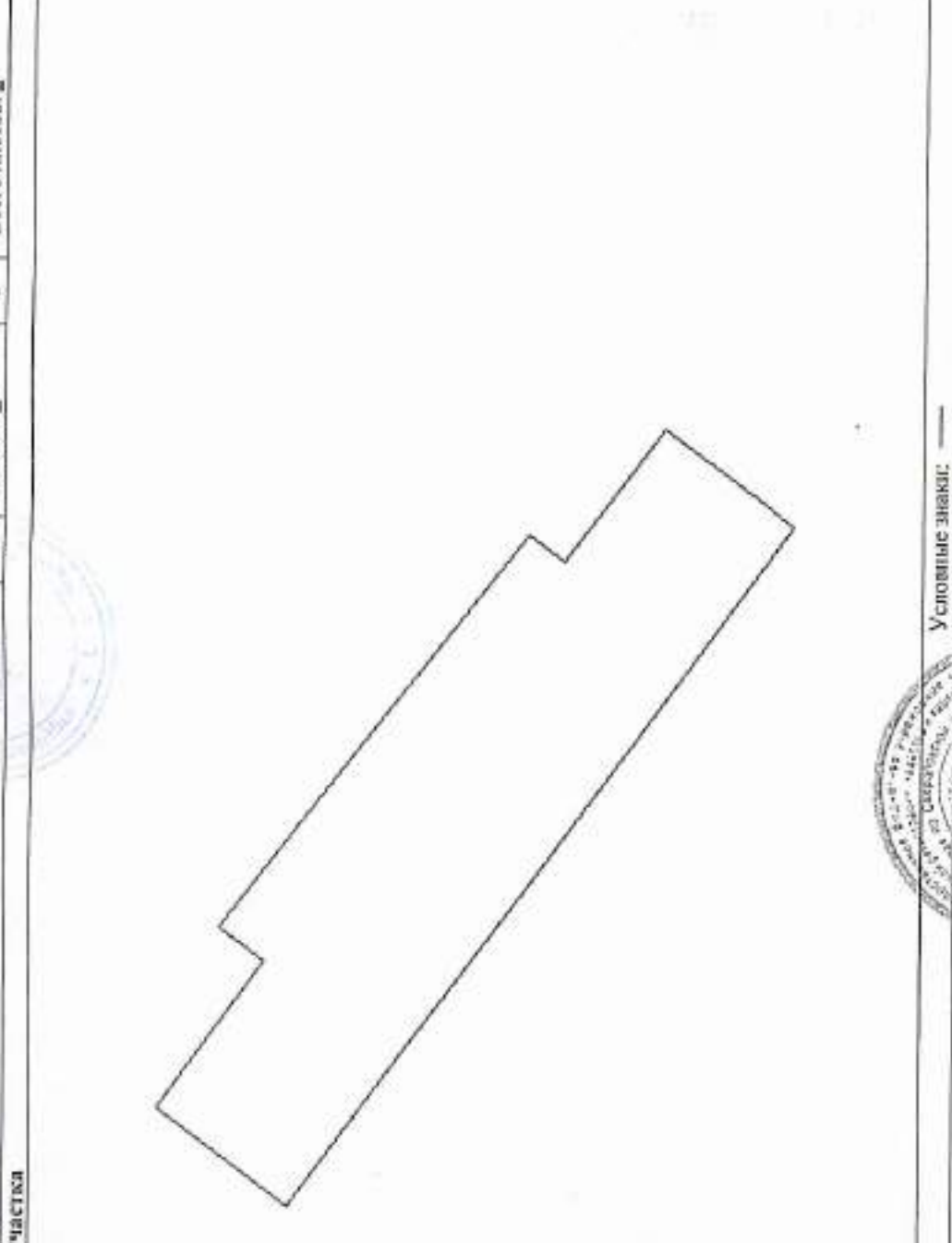
Арендатор:

ООО «АстраИнвестСтрой»
в лице директора Стробькина Дениса Сергеевича



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
07.08.2012 № 66/301/12-238553

В.2

1	Кадастровый номер 66:41:0204012:30	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
	План (чертеж, схема) земельного участка				
4					
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —			

инженер II категории
(наименование должности)

Е.Б. Бетова
(инициалы, фамилия)



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Промышленно-коммунальная регистрация
договора аренды
Дата регистрации *01.03.2013*
Номер регистрации *66-08-011/2013-399*
Регистратор *ВАЙЦЕВА А. В.*
(0.4.0)



Е. Е. Вайцева
Эксплицитно печатью
Листов
Зайцева Е. Е.