

4500

4-11

Договор № 23-10/1179
аренды земельного участка
(землеустроительное дело № 23-53175)

23.01.2013г.

г. Тюмень

Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника управления бюджетного планирования, учета и мониторинга Корнеевой Светланы Геннадьевны, действующего на основании приказа от 01.02.2012г. № 9-лк, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Партнер-Инвест», в лице Травасовой Ирины Николаевны,

действующей на основании доверенности от 17.05.2012г. № 22, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии решением Департамента имущественных отношений Тюменской области от 21.01.2013г. № 25-з, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить в аренду, а Арендатор обязуется принять земельный участок с кадастровым № 72:23:0110002:7246, относящийся к категории земель: земли населенных пунктов, находящийся по адресу: г. Тюмень, 4 Заречный микрорайон, площадью 19622 кв.м (далее - Участок).

Границы Участка обозначены поворотными точками на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка (В.1, В.2).

1.2. Участок предоставляется для размещения многоэтажной жилой застройки; общественно-жилых комплексов; объектов образования; объектов социального обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон; объектов бытового обслуживания населения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон; торговых объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон; объектов культуры и искусства; объектов здравоохранения, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации; объектов спорта, объектов общественного питания, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон; объектов по обслуживанию общества и государства, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон; объектов хранения легкового транспорта; для размещения элементов озеленения и благоустройства при условии:

максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка – восемь месяцев;

максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность муниципального образования городской округ город Тюмень – два года, условия передачи инженерной инфраструктуры определяются действующим законодательством и нормативными актами муниципального образования;

максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства – четыре года.

1.3. На Участке сервитут, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тюменской области - не установлен.

1.4. На Участке установлены ограничения - не установлены.

2. Срок действия Договора и арендная плата

2.1. Договор действует с 21.01.2013 года до 20.12.2018 года.

2.2. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Расчеты по Договору производятся в рублях.

2.4. Размер арендной платы за Участок составляет 631 632,18 рублей (шестьсот тридцать одна тысяча шестьсот тридцать два) рубля 18 копеек в год.

2.5. Порядок внесения арендной платы определен следующим образом: арендная плата вносится Арендатором равными частями ежеквартально в сроки до:

- 15 февраля - за I квартал
- 15 мая - за II квартал
- 15 августа - за III квартал
- 15 ноября - за IV квартал

2.6. Размер арендной платы пересчитывается Арендодателем в случае изменения действующего законодательства, предусматривающего порядок расчета арендной платы.

2.7. В случае продления срока действия Договора Арендодатель вправе изменить размер арендной платы за Участок в беспорядном и одностороннем порядке с учетом функционального назначения Объекта и в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) Тюменской области, регулирующими исчисление размера арендной платы. 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 пяти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

2.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет, указываемый Арендодателем.

2.9. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п.2.8. Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать Участок в соответствии с целями его предоставления и условиями настоящего договора.

3.1.2. Использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Осуществлять мероприятия, указанные в п. 1.2 Договора, в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.1.4. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права Участка в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив и передавать Участок в субаренду в пределах срока настоящего договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления за пять дней с указанием всех реквизитов третьего лица (субарендатора).

3.1.5. Не позднее чем за три месяца до истечения срока настоящего Договора обратиться к Арендодателю с письменным заявлением о продлении срока аренды Участка или намерении заключения нового договора.

Договор может быть продлен в исключительных случаях, если обязательства по Договору не были исполнены по уважительной причине. Уважительной причиной не может считаться неплатежеспособность (неудовлетворительное финансовое состояние) Арендатора.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в течение 10 дней со дня подписания Договора.

3.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, указанных в пунктах 1.1., 1.2. настоящего Договора, и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.3. Соблюдать при использовании Участка законодательство Российской Федерации и Тюменской области в сфере строительства, градостроительства и землепользования, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила, нормативы, а также осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами.

3.2.4. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

3.2.5. Своевременно вносить арендную плату за пользование Участком в соответствии с настоящим Договором.

3.2.6. Осуществить проектирование и строительство объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Участка в сроки, предусмотренные пунктом 1.2 настоящего договора.

3.2.7. Осуществить проектирование и строительство объектов жилого и иного назначения на Участке в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, в сроки, предусмотренные пунктом 1.2 настоящего договора.

3.2.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории, а также к ее загрязнению.

3.2.9. Не нарушать прав собственников, землеуладельцев, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

3.2.10. Производить уборку Участка самостоятельно либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора.

3.2.11. По окончании срока действия Договора или его досрочного расторжения и при отсутствии письменного заявления Арендатора о продлении срока аренды или заключении договора аренды на новый срок в 10-дневный срок передать Участок Арендодателю в состоянии не хуже первоначального по акту приема-передачи.

3.2.12. Соблюдать установленные сервитуты и ограничения в пользовании Участком.

3.2.13. Обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного контроля (надзора) свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

3.2.14. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

3.2.15. Зарегистрировать настоящий Договор за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 30 дней со дня его получения и предоставить один экземпляр Договора (оригинал) с отметкой о государственной регистрации "Арендодателю" в течение десяти дней с момента государственной регистрации.

3.2.16. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка.

3.2.17. Представлять по требованию Арендодателя платежные поручения (иные документы), подтверждающие исполнение обязанностей о перечислении денежных средств, предусмотренных Договором.

3.2.18. Выполнить работы по обустройству территории, в том числе посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, в сроки, предусмотренные п. 1.2 Договора.

3.2.19. Передать в течение 30 дней с момента утверждения в установленном порядке Акта о приеме в эксплуатацию законченных строительством объектов, возведенных в результате комплексного освоения, объекты инженерной инфраструктуры, подлежащие по окончании строительства передаче в муниципальную собственность, и соответствующую документацию на безвозмездной основе.

3.2.20. По окончании строительства объектов, возведенных в результате комплексного освоения, представить Арендодателю следующие документы:

1. Копии актов о приеме в эксплуатацию законченных строительством объектов, утвержденных в установленном порядке.

2. Копии приказов о присвоении адреса законченным строительством объектам.

3. Иные необходимые документы в случае, если они предусмотрены условиями Договора.

4. Сведения, подтверждающие обеспечение содержания и эксплуатации законченных строительством объектов, расположенных на Участке (договоры об эксплуатации, заключенные со специализированными организациями).

3.2.21. При намерении передать права и обязанности по Договору третьим лицам уведомлять Арендодателя о предполагаемой передаче в срок не позднее пяти дней до момента передачи с указанием информации, позволяющей однозначно идентифицировать лицо, которому уступаются права и обязанности по Договору.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Участка в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением действующего законодательства или условий настоящего Договора.

3.3.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате деятельности Арендатора.

3.4. Арендодатель обязан:

3.4.1. Передать Арендатору Участок для использования в целях, предусмотренных настоящим Договором, в 10-дневный срок с момента подписания настоящего Договора по акту приема-передачи. Подписанный акт приема-передачи прилагается к Договору.

3.4.2. Принять Участок от Арендатора по акту приема-передачи в случае окончания Договора или его досрочного расторжения.

3.4.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

3.4.4. Направлять Арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок, до предъявления требования о досрочном расторжении Договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения условий пункта 2.5. Договора Арендатору начисляются пени за каждый день просрочки в размере 0,05 % неперечисленного в срок платежа.

4.3. В случае несоблюдения сроков, предусмотренных в п. 1.2. Договора, в соответствии с п. 9 ст. 30.2 Земельного кодекса РФ, с Арендатора взимается неустойка в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от годового размера арендной платы за каждый день просрочки.

4.4. Пенни, предусмотренные Договором, подлежат перечислению на счет, указанный Арендодателем.

4.5. Уплата неустойки (пеней) не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств по Договору.

5. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

5.1. Исполнение обязательств арендатора, предусмотренных п. 1.2. договора, обеспечивается банковской гарантией на сумму 631 632,18 рублей (шестьсот тридцать одна тысяча шестьсот тридцать два) рубля 18 копеек. Арендатор вправе обеспечить исполнение в течение всего срока действия Договора обязательства, предусмотренного п.1.2 Договора, последовательными банковскими гарантиями.

В случае обеспечения исполнения обязательства последовательными банковскими гарантиями Арендатор обязан представить Арендодателю копию банковской гарантии не позднее 1 месяца до истечения срока действия предыдущей банковской гарантии.

5.2. В случае отзыва гарантом банковской гарантии или ее прекращения в связи с ликвидацией гаранта или невозможностью исполнения, вызванной обстоятельствами, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, Арендатор обязан представить Арендодателю новую банковскую гарантию, начало срока действия которой должно быть не позднее окончания срока действия отозванной (прекращенной) банковской гарантии. Иные условия новой банковской гарантии должны быть лучше или идентичны условиям отозванной банковской гарантии.

5.3. Если банковская гарантия отозвана (прекращена) гарантом в связи с совершением Арендатором сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, арендатор, к которому перешли права и обязанности по настоящему Договору, обязан обеспечить исполнение обязательств по строительству объектов жилищного и иного назначения, новой банковской гарантией в течение 1 месяца с даты государственной регистрации перехода прав и обязанностей по настоящему Договору в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных п. 2.6. Договора, и подлежат обязательной государственной регистрации.

6.2. При досрочном расторжении Договора по соглашению сторон Договор прекращает свое действие со дня государственной регистрации такого соглашения в установленном законом порядке.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем порядке с момента вступления в законную силу решения суда в следующих случаях:

- невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;
- использования Участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, указанных в настоящем договоре;
- использования Участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка;
- несоблюдения сроков, предусмотренных в п. 1.2. Договора;
- изъятия Участка для государственных или муниципальных нужд.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельства непреодолимой силы.

7.2. В случае наступления обстоятельства непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

7.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

8. Прочие условия

8.1. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

8.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор обязан уведомить об этом Арендодателя в недельный срок со дня таких изменений.

8.3. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Споры, возникающие при исполнении Договора, должны рассматриваться Центральным районным судом г. Тюмени, арбитражным судом Тюменской области.

8.5. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному – для каждой стороны, муниципального образования, органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

9.1. Кадастровый паспорт Участка (В.1, В.2).

9.2. Акт приема – передачи Участка. (Приложение № 2)

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

“Арендодатель”

Департамент имущественных отношений
Тюменской области
Адрес: 625004, г. Тюмень,
ул. Сакко, д. 30, корп. 1
Телефон: (3452) 63-01-69

Начальник управления бюджетного
планирования, учета и мониторинга

С.Г. Корнеева
С.Г. Корнеева

“Арендатор”

Общество с ограниченной ответственностью
«Партнер-Инвест»
Адрес: 625003, г. Тюмень,
ул. Кирова, д. 40
ИНН арендатора: 7202127570
Расчетный счет №: 40702810600200000137 в
Тюменском филиале ОАО «МТС-Банк»,
г. Тюмень
К/С 30101810200000000649
БИК 047130649
Телефон: (3452) 52-95-95, 8-922-332-11-11
Представитель ООО «Партнер-Инвест»

А.В. Сапожников
А.В. Сапожников



Настоящий Договор поставлен на учет 23.01.2013г. под № 23-10/1179 в
Отделении Тюменской области.



Дата регистрации	12 апреля 2013
Номер регистрации	23-10/1179/2013-057
Регистратор	А.В. Сапожников (подпись) (Ф.И.О.)

1500
СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 23.01.2013 № 23-10/1179

г. Тюмень

02.11.2015

Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника юридического управления Третьякова Владимира Сергеевича, действующего на основании приказа от 30.07.2015 № 671/01-1, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Брусника.Тюмень», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице управляющей организации ООО «Брусника. Управляющее бюро», действующей на основании протокола Внеочередного общего собрания участников ООО «Партнер-Инвест» от 13.03.2014 № 13/03-2014, договора на управление от 14.03.2014, в лице Щиголя Александра Степановича,

действующего на основании доверенности от 08.04.2014 № 2Д-335, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. В связи с переименованием Общества с ограниченной ответственностью «Партнер-Инвест» в Общество с ограниченной ответственностью «Брусника.Тюмень», в соответствии со ст. ст. 450, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 6.1 договора аренды земельного участка от 23.01.2013 № 23-10/1179, на основании заявления ООО «Брусника.Тюмень» (входящий Департамента имущественных отношений Тюменской области от 08.10.2015 № 151008043), листа записи Единого государственного реестра юридических лиц, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области 25.09.2015, по договору аренды земельного участка от 23.01.2013 № 23-10/1179, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 12.04.2013 за № 72-72-01/144/2013-057, «Арендатором» считать Общество с ограниченной ответственностью «Брусника.Тюмень» с 25.09.2015.
2. Арендную плату Арендатору производить в соответствии с условиями договора аренды земельного участка от 23.01.2013 № 23-10/1179.
3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Соглашение составлено в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, которые передаются Арендатору для государственной регистрации соглашения в установленном законом порядке.
5. Арендатору передать один экземпляр соглашения с отметкой о государственной регистрации Арендодателю в течение десяти дней с момента государственной регистрации.

6. Адреса и подписи сторон:

Арендодатель
Департамент имущественных отношений
Тюменской области

Адрес: 625004, г. Тюмень,
ул. Сакко, д.30, корпус 1

Начальник юридического управления

В.С. Третьяков

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью
«Брусника.Тюмень»

Адрес: 625003, г. Тюмень,
ул. Кирова, д. 40

Представитель по доверенности

А.С. Щиголь



Настоящее соглашение поставлено на учёт 02.11.2015 за № 24459-23-10/1179-1 в Департаменте имущественных отношений Тюменской области.

Управление геодезической службы государственного
регистрации, кадастра и картографии
(Управление Росреестра по Тюменской области)

Номер регистрационного округа 72

Пронумерован государственной регистрацией
дополнительного соглашения

Дата регистрации 15 АЕК 2015

Номер регистрационного документа 77-71/001-2015/015

Сторона АИР-11

