

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ
В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Звенигород Московской области

№16 от «17» мая 2013 года

Арендодатель: Администрация городского округа Звенигород (ИНН 5015000588, КПП 501501001, ОКПО 04034361, ОКАТО 4643000000, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 50 № 000350072 выдано Инспекцией МНС России по г. Звенигороду Московской области 19 декабря 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025001745834, адрес места нахождения: Россия, 143180, Московская область, г.Звенигород, ул. Ленина, д.28) в лице Главы городского округа Звенигород Ставицкого Леонида Оскаровича, действующего на основании Устава муниципального образования «Городской округ Звенигород», с одной стороны и

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Гефест-Инвест» ИНН/КПП 7704795660/770401001, свидетельство государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1117746935756, юридический адрес: 119034, г.Москва, Левшинский М.пер., д.10, оф.3, в лице Генерального директора Соболевой Мариулы Владимировны, руководствуясь протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 06 мая 2013 года, заключили настоящий договор аренды земельного участка о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 44576 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0050523:1681, вид разрешенного использования «для осуществления многоэтажного строительства» категория земель – «земли населённых пунктов», расположенный по адресу: Московская область, г.Звенигород, микрорайон Супонево, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В целях реализации мероприятий по комплексному освоению земельного участка Сторонами подписываются дополнительные соглашения, отражающие изменения условий настоящего договора.

1.2. Границы земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения, отражены в приложении к настоящему договору.

1.3. Комплексное освоение земельного участка включает строительство жилых зданий ориентировочной площадью 52000 кв.м, объектов социального назначения: общеобразовательной школы на 550 мест и детского дошкольного учреждения на 60 мест, а также строительство объектов инженерной инфраструктуры.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка составляет 5 лет.

2.2. Стороны установили, что обязательства из настоящего договора возникли с момента его подписания Сторонами.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы:

Размер годовой арендной платы за указанный земельный участок составляет 1 892 206 (один миллион восемьсот девяносто две тысячи двести шесть) рублей 62 копейки.

3.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором ежеквартально равными долями до 15 числа последнего месяца текущего квартала, путём перечисления на расчетный счет.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы, перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в настоящий договор, с момента издания соответствующего правового акта, о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора.

3.3. В случае, если на день поступления платежа отсутствует задолженность, как по арендной плате, так и по пени, поступивший платеж считается авансовым. При наличии задолженности по арендной плате поступившие от Арендатора платежи зачисляются в счет погашения имеющейся на день поступления платежа задолженности по арендной плате, а при отсутствии такой задолженности – в счет погашения задолженности по пени.

3.4. Арендная плата за земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка площадью 44576 кв. м в соответствии с проектом планировки данного земельного участка, будет исчисляться в отношении каждого образованного земельного участка с учетом вида разрешенного использования данного земельного участка.

Сторонами должны подписываться соглашения, отражающие изменения условий настоящего договора в части размера арендной платы в процессе реализации комплексного освоения земельного участка площадью 44576 кв.м.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором.

4.1.2. По согласованию с Арендатором заключать дополнительные соглашения к настоящему договору, необходимость которых возникает в процессе выполнения обязательств Арендатора и которые не нарушают существенных условий настоящего договора.

4.1.3. Досрочно в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор и изъять весь или часть земельного участка, предоставленного по настоящему Договору, в следующих случаях:

- при использовании земельного участка не по целевому назначению;
- при использовании земельного участка с систематическим нарушением (более двух раз) земельного законодательства;
- при неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение одного года, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка;

О решении досрочно в одностороннем порядке расторгнуть договор Арендодатель письменно уведомляет Арендатора. Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента направления уведомления.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора;

4.1.5. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Осуществить софинансирование строительства следующих объектов социального назначения на условиях настоящего договора:

- Детское дошкольное учреждение на 60 мест;
- Образовательное учреждение (школа) на 550 мест.

4.1.7. Досрочно расторгать Договор в случаях, установленных пунктом 6.2., в порядке, установленном п.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.1.8. Имеет право на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.9. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.10. На односторонний отказ от исполнения Договора в любое время в случае возобновления действия Договора на тех же условиях на неопределенный срок и в иных случаях, установленных законом или Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок по акту приема - передачи.

4.2.3. Своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.5. Письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц о необходимости освобождения Участка в связи с окончанием срока действия Договора, при досрочном расторжении Договора или одностороннем отказе от исполнения Договора.

4.2.6. Принять долевое участие в строительстве вышеуказанных объектов социального назначения с оплатой за счет средств местного бюджета 25% от объема финансирования строительства данных объектов.

4.2.7. Обеспечить выдачу Арендатору разрешений на строительство – в случае соответствия представленной им проектной документации требованиям законодательства;

4.2.8. Принять в муниципальную собственность построенные Арендатором и введенные в эксплуатацию объекты социального назначения, инженерные сети и объекты инженерно-технического обеспечения.

4.2.9. Совместно с Арендатором обеспечить действия по прекращению договоров аренды земельных участков, на которых располагаются переданные в муниципальную собственность объекты капитального строительства (включая сети и объекты инженерно-технического обеспечения).

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Передавать Участок в субаренду с предварительным уведомлением Арендодателя.

4.3.3. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при условии уведомления Арендодателя. В указанном случае ответственным по Договору перед Арендодателем становится новый Арендатор, за исключением передачи прав в залог. При этом заключение нового договора не требуется.

4.3.4. Передать новому Арендатору все необходимые документы, касающиеся комплексного освоения земельного участка и необходимые для выполнения обязанностей 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. Осуществить строительство жилых домов, объектов социального назначения и объектов инженерной инфраструктуры. Осуществить финансирование строительства объектов социального назначения в размере 75% от общего объема финансирования указанных объектов.

4.4.3. Своевременно в соответствии с условиями Договора вносить арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законному представителю), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию и выполнять все предписания указанных должностных лиц.

4.4.5. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.4.6. В сроки, определенные планом-графиком выполнения работ с учетом положений о характеристиках планируемого развития территории и в порядке, определенном градостроительным законодательством, подготовить, представить на согласование и утверждение документацию по планировке территории – проект планировки и проект межевания в границах земельного участка, являющегося предметом настоящего договора;

4.4.7. В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории за свой счет обеспечить проведение землеустроительных работ по выносу на местность границ:

а) зон действия публичных сервитутов – в случае, когда документацией по планировке территории будет определена необходимость их установления;

б) земельных участков, применительно к которым в составе документации по планировке территории утверждены градостроительные планы земельных участков как основание для подготовки проектной документации для строительства в их пределах объектов капитального строительства;

4.4.8. За свой счет обеспечить проведение государственного кадастрового учета земельных участков, сформированных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

4.4.9. После проведения государственного кадастрового учета земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка в соответствии с проектом планировки, обеспечивает внесение изменений в договор аренды земельного участка, обусловленных разделением земельного участка – предмета договора на несколько земельных участков, включая:

а) земельные участки, на которых будет производиться строительство объектов жилого и нежилого назначения, применительно к которым Арендатор намерен продолжить свои права аренды.

б) выделение частей земельных участков для строительства объектов и сетей инженерно-технической инфраструктуры, безвозмездно передаваемых арендатором в муниципальную собственность по завершении строительства объектов и сетей инженерно-технической инфраструктуры, входящих в арендуемые Арендатором земельные участки для строительства объектов жилого и нежилого назначения.

4.4.10. В соответствии с градостроительными планами земельных участков (утвержденными в составе документации по планировке территории) обеспечить подготовку проектной документации на строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, жилых домов, нежилых объектов, обеспечить проведение государственной экспертизы проектной документации и получение разрешений на строительство.

4.4.11. Обязан в границах предоставленного для комплексного освоения земельного участка получить технические условия, выполнить за свой счет строительство сетей и объектов инженерной инфраструктуры и передать их по окончании строительства в собственность муниципального образования «Городской округ Звенигород» в срок не позднее 30 дней с момента окончания их строительства, а также внести плату за технологическое присоединение к инженерным сетям.

4.4.12. В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и проектной документацией, подготовленной применительно к отдельным объектам, размещаемым на земельных участках, образованных путем раздела исходного земельного участка (предмета настоящего Договора), обеспечить строительство и получение разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

4.4.13. Обеспечить проведение государственного кадастрового учета построенных и введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства и объектов инженерной инфраструктуры.

4.4.14. Обеспечить предоставление документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав собственности на объекты капитального строительства жилого и нежилого назначения.

Арендатор обязан также:

4.4.15. Использовать участок исключительно в целях, указанных в п.1. настоящего договора.

- 4.4.16. Своевременно и полностью вносить арендную плату в размере и порядке, определяемыми договором с последующими изменениями и дополнениями к нему.
- 4.4.17. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки, а также к загрязнению территории города во время производства строительных работ.
- 4.4.18. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов, не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 4.4.19. В соответствии с действующим законодательством возместить Арендодателю убытки, связанные с нарушением земельного законодательства и досрочным расторжением настоящего Договора.
- 4.4.20. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационноправовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.
- 4.4.21. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на земельный участок для осуществления контроля за его использованием.
- 4.4.22. Не нарушать права других правообладателей недвижимости.
- 4.4.23. Арендатор в течение 4 месяцев с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, обязан подготовить проект планировки территории, в части уточнения параметров застройки без изменения земель территории общего пользования, проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- 4.4.24. Арендатор в течение 60 месяцев с момента подписания настоящего договора обязан осуществить жилищное и иное строительство в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков
- 4.4.25. Арендатор в течение 60 месяцев обязан за свой счет выполнить работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность, а также условия такой передачи.
- 4.4.26. Конкретные сроки и этапы проведения работ установлены в приложениях, указанных в статье «Особые условия» настоящего договора.
- 4.4.27. После подписания Договора, заключенного на 1 (один) год и более, и (или) изменений к нему, в случаях, предусмотренных законом, в месячный срок и за свой счет произвести его государственную регистрацию.
- 4.4.28. Письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора, при досрочном расторжении Договора или одностороннем отказе от исполнения Договора, а также о намерении возобновить действие Договора на неопределенный срок на тех же условиях или заключить Договор на новый срок.
- 4.4.29. Освободить и вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в день, следующий за днем окончания срока, указанного в пунктах 4.2.5. Договора, при истечении срока действия Договора, досрочном прекращении Договора или одностороннем отказе от исполнения Договора. Возврат Участка оформляется актом приема-передачи.
- 4.4.30. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях. За свой счет выполнять работы по благоустройству территории и поддержанию ее в надлежащем состоянии. При необходимости осуществлять ремонт асфальтового покрытия и благоустройство территории.
- 4.4.31. Регулярно осуществлять очистку территории земель общего пользования, прилегающей к Участку на расстоянии 10 м по всему периметру границ Участка, а также соблюдать установленные требования при сборе и вывозе мусора (отходов производства и потребления).
- 4.4.32. Соблюдать санитарные, противопожарные нормы и требования, а также действующие правила благоустройства и санитарного содержания, установленные действующим законодательством.

4.4.33. При расторжении и прекращении Договора Арендатор обязан погасить имеющуюся задолженность по арендной плате и пени за просрочку платежа.

4.4.34. Обеспечить за свой счет утверждение проекта планировки и проекта межевания территории Участка в течение 6 месяцев с момента государственной регистрации Договора.

4.4.35. Обеспечить строительство (создание), постановку на кадастровый учет и безвозмездную передачу в установленном порядке в муниципальную собственность городского округа Звенигород социальных объектов и объектов инженерной инфраструктуры в сроки, указанные в приложениях к Договору, а также

- строительство внутриквартальных дорог осуществлять согласно разработанному проекту планировки;

- строительство объектов осуществлять в соответствии с согласованным проектом, требованиями норм и правил в области градостроительства;

- осуществить безвозмездную передачу в муниципальную собственность объектов социального назначения, инженерно-технического назначения, внутриквартальных дорог;

- произвести оплату стоимости присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения при оформлении договоров на оказание услуг на присоединение.

4.4.36. Нести ответственность за реализацию в полном объеме обязательств по комплексному освоению Участка и созданию объектов недвижимости на Участке независимо от привлечения к комплексному освоению и строительству на Участке третьих лиц.

4.4.37. Предоставлять Арендодателю актуальную информацию об этапах строительства в соответствии с проектной документацией, об объемах выполненных работ.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность за состояние Участка наступает у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (приложение к Договору) и прекращается с момента подписания акта о его передаче Арендодателю.

5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.3. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,05% от размера невнесённой арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.4. В случае если Арендатор в срок, установленный в пункте 4.4.29. Договора, не возвратил Участок либо возвратил его несвоевременно, арендная плата за все время просрочки уплачивается в двукратном размере, при этом действие Договора не считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

5.5. В случае невыполнения действий, указанных в пункте 4.4.27. Договора с Арендатора в пользу Арендодателя взимается неустойка в размере десяти тысяч рублей в отношении физических лиц, в размере ста тысяч рублей в отношении юридических лиц. В случае невыполнения указанных действий Арендатор также может быть привлечен к административной ответственности, с применением штрафных санкций, по статье 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – самовольное занятие земельного участка.

5.6. В случае нарушения Арендатором сроков, указанных в п.п. 4.4.23. , 4.4.24. , 4.4.25. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в трехкратном размере суммы арендного платежа.

5.7. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Досрочное расторжение Договора по инициативе Арендодателя возможно:

6.2.1. В случае, если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

6.2.2. В случае нарушения Арендатором сроков, установленных п.п. 4.4.23., 4.4.24., 4.4.25.

6.2.3. При использовании Участка с существенным нарушением условий Договора другой Стороной;

6.2.4. При использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, предусмотренном в пункте 1.1. Договора;

6.2.5. При использовании Участка, которое приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

6.2.6. При не устранении совершенного умышленно земельного правонарушения;

6.2.7. При умышленном или неосторожном ухудшении состояния Участка;

6.2.8. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Договор считается прекращенным по истечении срока, на который он заключен, если ни одна из Сторон не заявила о его возобновлении на тех же условиях на неопределенный срок в течение 30 дней до истечения срока действия договора.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- План-график выполнения работ по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства;

- План- график выполнения работ по планировке и межеванию земельного участка;

- Характеристики инженерных сетей и план-график строительства указанных сетей.

- Схема расположения земельного участка, отображающая его границы.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему несет Арендатор.

8.3. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий:

1. Земельный участок частично входит в Зону: «Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Голицыно-Звенигород 2 (двухцепная)», 50.00.2.427, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: «Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Голицыно-Звенигород 2 (двухцепная)», 50.00.2.427, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.

2. Земельный участок частично входит в Зону: «Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Голицыно-Звенигород 1», 50.00.2.413, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: «Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Голицыно-Звенигород 1», 50.00.2.413, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 №160.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация городского округа Звенигород.

ИНН 5015000588, КПП 501501001.

Адрес места нахождения: Московская область, г. Звенигород, ул. Ленина, д.28, тел./факс (495) 597-13-33.

Банковские реквизиты по оплате арендной платы:

Получатель: УФК по Московской области (Администрация городского округа Звенигород).

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001.

Счет получателя: 40101810600000010102, КБК 001 1 11 05012 04 0000 120, ОКATO 46430000000.

Арендатор: ООО «Гефест-Инвест»

ИНН/КПП 7704795660/770401001

Адрес места нахождения: 119034, г.Москва, Левшинский М.пер., д.10, оф.3, р/с 40702810900230000152 в ОАО «СМП-Банк» к/с 30101810300000000503, БИК 044583503.

Подписи сторон:

Арендодатель

Глава городского округа Звенигород



/Л.О.Ставицкий/

Арендатор

Генеральный директор



/М.В. Соболева/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ _____

№ регистрации округа _____

Вид документа: государственная регистрация **ДОГОВОРА**

Дата регистрации: **0 ИЮН 2013**

№ документа: **50-50-49/2013-123**

Регистратор: **Виквения М. Г.** (Ф. И. О.)



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью