

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петроченко Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 18.01.2021 №01/21, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югра-Сити», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Галынского Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании Протокола о результатах аукциона от 25.01.2021 заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 86:12:0103001:1039 площадью 10451 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, район берега реки Иртыш, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для многоэтажной застройки, категория земель: земли населенных пунктов (далее – Участок).

1.2. В соответствии с территориальным зонированием планировочного микрорайона 2:4:2 Правил землепользования и застройки территории города Ханты-Мансийска, утвержденных решением Думы города Ханты-Мансийска от 26.09.2008 №590 (далее – Правила), земельный участок находится в зоне среднеэтажной жилой застройки (ЖЗ 102) с основными видами и параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: среднеэтажная жилая застройка; дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, образование и просвещение; религиозное использование; коммунальное обслуживание; многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Параметры разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства: согласно Правилам, отступ от красной линии улиц городского и районного значения - 5 м; допускается размещение жилых зданий по красным линиям в условиях реконструкции сложившейся застройки; этажность - 9 этажей и не более 15; высота - не подлежит установлению; максимальный процент застройки – 25; минимальная площадь участка - не подлежит установлению; максимальная площадь участка - не подлежит установлению; расстояние от границ смежного земельного участка - не подлежит установлению.

1.3. Ограничения и обременения использования Участка:

Согласно Генеральному плану города Ханты-Мансийска, утвержденному решением Думы города Ханты-Мансийска от 29.01.1998 года №3, и Правилам, в границах Участка располагаются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

-зона затопления территории г.Ханты-Мансийск, затапливаемой водами реки Иртыш при половодьях и паводках 1% обеспеченности (зона 1% обеспеченности);

-зона затопления (территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 3% обеспеченности р.Иртыш);

-зона затопления (территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 5% обеспеченности р.Иртыш);

-зона затопления (территория, затапливаемая при максимальном уровне воды 10% обеспеченности р.Иртыш);

-зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 25% обеспеченности р.Иртыш).

Участок расположен в границах водоохранной зоны реки Иртыш.

В границах Участка расположены:

-зона затопления первым паводком;

-охранная зона газораспределительной сети;

-охранная зона минимального расстояния от газораспределительной сети;

-зона согласования размещения любых объектов капитального строительства (10 км).

Участок расположен в границах 3, 4, 5, 6 подзон приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, установленной приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 22.04.2020 №406-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск».

Участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами: 86:00-6.139, 86:00-6.145, 86:00-6.146, 86:00-6.150, 86:00-6.147.

1.4. Настоящий договор заключен сроком на 10 лет 8 месяцев.

1.5. Настоящий договор подлежит регистрации в органе регистрации прав.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель:

2.1.1. Предоставляет указанный в п. 1.1 Договора Участок Арендатору по акту приема-передачи Участка.

2.1.2. Контролирует соблюдение Арендатором условий настоящего Договора.

2.1.3. Направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав в срок не позднее пяти рабочих дней с даты подписания Договора.

2.1.4. По истечении срока аренды принимает по акту приема-передачи Участок от Арендатора. В акте приема-передачи должно быть указано состояние Участка на момент его передачи, в том числе недостатки, свидетельствующие об ухудшении состояния Участка, причиненные Арендатором.

2.1.5. Письменно уведомляет Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3. настоящего Договора.

2.1.6. Осуществляет иные полномочия Арендодателя.

2.2. Арендатор:

2.2.1. Использует Участок в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п.1.1 настоящего Договора, в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории города Ханты-Мансийска, утвержденными Решением Думы города Ханты-Мансийска от 26.09.2008 №590. В случае выявления факта реконструкции, переоборудования строения в нарушение градостроительных и строительных норм и правил, Правил землепользования и застройки территории города Ханты-Мансийска Арендодатель использует свое право на обращение в суд для сноса строения и возмещения судебных расходов, так как в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации строение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо созданное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, является самовольной постройкой. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

2.2.2. Осуществляет строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки территории.

2.2.3. Вносит арендную плату в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2.4. До сдачи Арендодателю содержит Участок в надлежащем состоянии, соблюдает требования действующих норм и правил (строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и др.), проводит предусмотренные законодательством мероприятия по охране земель.

2.2.5. Обязан получить разрешение на строительство в срок не позднее 12 месяцев со дня подписания акта-приема передачи Участка. Нарушение срока, установленного для получения разрешения на строительство, является основанием для досрочного расторжения договора аренды по требованию Арендодателя.

2.2.6. При прекращении Договора приводит Участок в надлежащее состояние, устраняет последствия ненадлежащего использования Участка (вывозит мусор, устраняет захламление Участка) если таковые имеют место.

2.2.7. Не позднее, чем за один месяц письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

2.2.8. В 3-х дневный срок после окончания Договора или при его расторжении возвращает Участок Арендодателю в надлежащем состоянии.

2.2.9. Возмещает Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные ухудшением состояния Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

2.2.10. Своевременно выполняет предписания контролирующих органов, вынесенные в пределах их компетенции.

2.2.11. Не передает свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе арендные права Участка в залог, не вносит в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, а также не сдает арендуемый Участок или его часть в субаренду без согласия Арендодателя.

2.2.12. Письменно, в десятидневный срок, уведомляет Арендодателя об изменении своих реквизитов, в том числе юридического адреса и/или фактического места нахождения. При невыполнении данной обязанности все письма, повестки и другие документы, отправленные по указанному в документах адресу, считаются врученными Арендатору.

III. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер ежегодной арендной платы за Участок согласно Протоколу о результатах аукциона от 25.01.2021 составляет 2 289 000,00 (Два миллиона двести восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Задаток, внесенный Арендатором на расчетный счет Арендодателя, в размере 457 800 (Четыреста пятьдесят семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек засчитывается в оплату арендной платы Участка.

3.3. Арендатор производит оплату арендной платы ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, в размере 572 250,00 (Пятьсот семьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек по следующим реквизитам:

кор.счет 40102810245370000007

расчетный счет 03100643000000018700 в УФК по ХМАО (ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА, л/с 04873038430) в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г.Ханты-Мансийск

БИК 007162163
ИНН 8601044624/КПП 860101001
ОКТМО 71871000
КБК 46111105024040000120,

при этом:

- арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится до 10 числа последнего месяца текущего календарного года;

- арендная плата за квартал, в котором прекращается Договор, вносится не позднее дня прекращения Договора.

Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Размер арендной платы остается неизменным на весь период действия Договора.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ключевой ставки Банка России за каждый день просрочки.

4.2. За невыполнение какого-либо иного обязательства, предусмотренного настоящим Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в виде штрафа в размере 1/150 ключевой ставки банка России, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы.

4.3. Привлечение Арендатора к имущественной ответственности не освобождает его от выполнения или надлежащего исполнения лежащих на нем обязательств по Договору.

V. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор прекращает свое действие полным исполнением Сторонами по нему своих обязательств.

5.2. Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя по основаниям, предусмотренным законом, а также в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий настоящего Договора:

5.3.1. При использовании Участка не в соответствии с целью, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, а также способами, приводящими к порче Участка.

5.3.2. При умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния Участка, а также в случае привлечения Арендатора к предусмотренной законом ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель.

5.3.3. При неуплате или просрочке оплаты Арендатором арендной платы в сроки, установленные пунктом 3.3 настоящего Договора, независимо от ее последующего внесения.

5.3.4. Невыполнение Арендатором обязанностей, предусмотренных подпунктами 2.2.1-2.2.5 настоящего Договора.

5.4. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав.

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор заключен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для государственного

органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе выполнения Сторонами условий настоящего Договора, будут разрешаться посредством проведения переговоров между Сторонами, а при невозможности урегулирования разногласий - в судебном порядке по месту нахождения Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска.

6.3. При изменении реквизитов, юридического адреса Стороны обязаны уведомить друг друга об этом в письменном виде, в течение трех дней с момента изменения таковых.

VII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска
ул.Калинина, 26, г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, 628011
тел. (3467) 32-59-70
р/с 03231643718710008700
к/с 40102810245370000007
БАНК: РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре г.Ханты-Мансийск, Получатель – УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (Депфин города Ханты-Мансийска, ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА, л/с 461.04.001.2), БИК 007162163, ИНН 8601044624, КПП 860101001
И.о.заместителя директора, начальника земельного управления

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югра-Сити»
ул.Маршала Жукова, д.101, корп.1, оф.1П, г.Омск, 644010
р/с 40702810645000001367
Омское отделение №8634 ПАО Сбербанк г.Омск
к/с 30101810900000000673, БИК 045209673, ОГРН 1195543021849, ИНН 5504162151, КПП 550401001
тел. 89136090463, 8(3812)377930
szm.omsk@gmail.com



/Д.Н.Петроченко

М.П.



/А.А.Галынский

М.П.

Передаточный акт
к договору аренды земельного участка № А3-2/2021-2

г.Ханты-Мансийск

« 11 » 02 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петроченко Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 18.01.2021 №01/21, передает, а общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югра-Сити», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Галынского Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, принимает:

- земельный участок с кадастровым номером 86:12:0103001:1039 площадью 10451 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, район берега реки Иртыш, с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для многоэтажной застройки, категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок передается в состоянии, пригодном для использования.

Передал:

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска



М.П.

/Д.Н.Петроченко

Принял:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югра-Сити»



М.П.

/ А.А.Галынский

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация Договор аренды (субаренды)

Дата регистрации 16.02.2021

Номер регистрации 86:12:0103001:1039-86/041/2021-2

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав


подпись, м.п.

Маклакова В.И.
(Ф.И.О.)

