

Договор аренды земельного участка № А3-2/2021-7

г.Ханты-Мансийск

«31» 03 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «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 01.03.2021 №08/21, 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 02.03.2021 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 86:12:0103001:555 площадью 17007 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Георгия Величко, земельный участок 11, с видом разрешенного использования: для строительства многоквартирных жилых домов, для иного использования (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)), 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), 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 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:

Участок располагается в границах подзон № 3, 4, 5, 6 приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, утвержденных приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 22.04.2020 №406-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск».

В границах Участка проходят подземные кабельные линии 10 кВ, принадлежащие ООО «ХМГЭС», с кадастровым номером 86:12:0000000:7378. Часть Участка ограничена в использовании (обременена) в связи с наличием охранной зоны объекта

электроэнергетики, которая определяется ограниченными параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра.

В соответствии с п. 8, п. 9.б постановления Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства, запрещено:

-размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

-размещать свалки;

-производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

-складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

-размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

Участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами 86:00-6.141, 86:00-6.144, 86:00-6.150.

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 видами и параметрами разрешенного использования Участка, указанными в пунктах 1.1, 1.2 настоящего Договора. 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 статьей 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. Вносит арендную плату в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. Обеспечивает беспрепятственный доступ на Участок уполномоченным представителям Арендодателя, доступ к инженерным коммуникациям, расположенным на Участке, указанным в пункте 1.3 настоящего Договора, ресурсоснабжающим организациям в пределах полномочий, установленных законодательством.

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 02.03.2021 составляет 51 620 300,00 (Пятьдесят один миллион шестьсот двадцать тысяч триста) рублей 00 копеек.

3.2. Задаток, внесенный Арендатором на расчетный счет Арендодателя, в размере 778 000,00 (Семьсот семьдесят восемь тысяч) 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 12 905 075,00 (Двенадцать

миллионов девятьсот пять тысяч семьдесят пять) 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 2.2.1-2.2.4 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
628011, ул.Калинина, 26,
г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра,
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

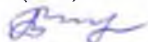

/Д.Н.Петроченко
М.П.

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
sz.yugra-city@yandex.ru
Генеральный директор


/А.А.Галынский
М.П.

Исполнитель:
Ткаченко О.А.
тел. (3467) 35-15-21 (доб.203)





Передаточный акт
к договору аренды земельного участка № А3-2/2021-7

г. Ханты-Мансийск

« 31 » 03 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «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 01.03.2021 №08/21, 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 86:12:0103001:555 площадью 17007 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, улица Георгия Величко, земельный участок 11, с видом разрешенного использования: для строительства многоквартирных жилых домов, для иного использования (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)), категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок передается в состоянии, пригодном для использования.

Передал:

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска

Принял:

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



/Д.Н.Петроченко

М.П.



/А.А.Галынский

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

Произведена государственная регистрация Договор аренды

Дата регистрации 07.04.2021

Номер регистрации 86:12:0103001:555-86/041/2021-6

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав Хуснутдинова И.Х.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

