

**Договор аренды земельного участка  
(предоставленного для комплексного освоения  
в целях жилищного строительства) № 1**

Поселок Шуберское, Воронежская область, Новоусманский район,  
Российская Федерация

19 марта 2015 г.

Администрация Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Бесединой Надежды Николаевны, исполняющей обязанности главы администрации Шуберского сельского поселения, действующей на основании распоряжения администрации Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 06.03.2015 г. № 9-л, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ГитАн», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Уразовой Елены Дмитриевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, на основании решения аукционной комиссии администрации Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 02.03.2015 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земель земли населенных пунктов, площадью 35539 (тридцать пять тысяч пятьсот тридцать девять) кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, п. Шуберское, микрорайон «Молодежный», кадастровый номер 36:16:5300001:139, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, именуемый в дальнейшем «Участок».

1.1.1. Участок является собственностью муниципального образования Шуберское сельское поселение Новоусманского муниципального района Воронежской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2012 г. сделана запись № 36-36-17/008/2012-143, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 36-АГ 570433 от 02.03.2012 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

1.1.2. Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 20.07.2012 г. № 36-00/5002/2012-127155, выданном Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области.

1.2. Участок предоставляется для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в границах, указанных в кадастровом плане Участка. Комплексным освоением Участка является:

а) подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах

Участка и ее утверждение в установленном порядке уполномоченным органом (далее – документация по планировке территории);

б) обустройство территории в границах Участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участков, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (или государственную) собственность либо оформление в частную собственность;

в) осуществление жилищного и иного строительства на Участке в соответствии с видами разрешенного использования.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение целей использования Участка допускается с письменного согласия Арендодателя.

1.3. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Участка: 6 месяцев со дня подписания акта приема-передачи Участка.

1.4. Максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность Шуберского сельского поселения: Новоусманского муниципального района Воронежской области 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Условия передачи определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.5. Максимальный срок осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видом разрешенного использования Участка: 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

1.6. При подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства Арендатор обязуется соблюсти следующие требования:

1.6.1. Строительство индивидуальных жилых домов малой этажности повышенной комфортности.

1.6.2. Состав инженерного обеспечения зданий: хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализация и водостоки, отопление, вентиляция, электроосвещение, силовое электрооборудование, сети связи (телефон, интернет, радио и телевидение).

1.6.3. Строительные и отделочные материалы должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

1.6.4. Обеспечение жилых домов индивидуальными приборами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов.

1.6.5. Применение следующих энергосберегающих технологий и материалов:

- уличное (придомовое) освещение с использованием светодиодных ламп (светильников);

- управление системами освещения уличной (придомовой) территории (системы автоматического регулирования);

- при проектировании водоснабжения в водонасосных станциях предусмотреть установку частотно-регулируемых приводов;

- ЧРП (частотно-регулируемый привод) в системах водоснабжения;

1.6.6. Строительство автомобильных дорог и тротуаров в соответствии с проектом планировки.

1.6.7. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, нормативов.

1.6.8. Не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв.

1.6.9. Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлены в соответствии с действующим законодательством. С техническими условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения можно ознакомиться в Администрации. Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается в соответствии с действующим законодательством. Передача инженерных коммуникаций в муниципальную собственность, а так же условия такой передачи осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к электрическим сетям Арендатор Участка получает в Филиале ОАО «МРСК Центра» - «Воронежэнерго» самостоятельно и за свой счет.

1.7. Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности и принят Арендатором во владение и пользование согласно акту приема-передачи арендованного земельного участка, являющегося неотъемлемой частью Договора.

## **2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на 5 лет. Срок действия договора начинает течь с момента подписания договора.

2.1.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

2.3. Арендатор вносит в соответствии с условиями Договора следующие виды платежей:

а) плату за право заключения Договора;

б) арендную плату за использование Участка.

2.4 Плата за право заключить настоящий Договор в соответствии с Протоколом № 12 открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства согласно извещению № 270115/1231533/01 от

27.01.2015 года, опубликованному на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), составляет 996 030, 64 руб. (девятьсот девяносто шесть тысяч тридцать рублей 64 копейки), в том числе НДС - 151 936, 88 руб. (сто пятьдесят одна тысяча девятьсот тридцать шесть рублей 88 копеек).

Перечисленная Арендатором сумма задатка для участия в торгах на право заключения договора аренды Участка засчитывается в счет платы за право заключения настоящего Договора. Сумма задатка, внесенного Арендатором, составляет 452 741,22 руб. (четыреста пятьдесят две тысячи семьсот сорок один рубль 22 копейки). Оставшаяся сумма платежа за право заключить настоящий Договор аренды, составляет 543 289,42 руб. (пятьсот сорок три тысячи двести восемьдесят девять руб. 42 коп.) руб. (в том числе НДС 82 874, 66 руб. (восемьдесят две тысячи восемьсот семьдесят четыре руб. 66 коп.).

Сумма остатка платежа за право заключить настоящий Договор аренды, вносится Арендатором в полном объеме в течение (15) (пятнадцати) календарных дней с даты заключения Договора.

2.5. На основании ст. 432 ГК РФ; в соответствии с п. 10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ, решения Совета народных депутатов Шуберского сельского поселения от 05.05.2014 г. № 189 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Шуберское сельское поселение Новоусманского муниципального района Воронежской области», размер ежегодной арендной платы за землю установить с 19.03.2015 г. в следующем порядке:

#### ПОКАЗАТЕЛИ ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

-Разрешенное использование участка	комплексное освоение в целях жилищного строительства
- Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (Кс)	59635863,56
- Арендная ставка, % (А ст)	1
-Корректирующий коэффициент, К <sub>1</sub> (повышающий)	-
-Корректирующий коэффициент, К <sub>2</sub> (понижающий)	-
- Размер арендной платы за год, руб. (А г)	596 358,64
<b>(пятьсот девяносто шесть тысяч триста пятьдесят восемь руб. 64 коп.)</b>	

Арендная плата подлежит начислению с даты подписания акта приема-передачи Участка (приложение 1).

2.6. По мере сдачи объектов в эксплуатацию на основании проекта межевания может быть произведен перерасчет арендной платы по настоящему Договору.

2.7. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти РФ и Воронежской области, централизованно устанавливающими величину кадастровой стоимости, коэффициенты индексации, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам пользования и категориям арендаторов.

2.7.1. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 (один) месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 2.8. настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.7.2. Письменное уведомление Арендатора не требуется в случае официального опубликования в средствах массовой информации соответствующего нормативного акта. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта, независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

2.8. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования земельным участком со дня подписания договора и акта-приема передачи поквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца текущего квартала.

2.9. Арендная плата по договору вносится Арендатором на соответствующий расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на расчетный счет.

2.10. По окончании установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой бюджета Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области и взыскивается с начислением пени (неустойки) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый просроченный день.

2.11. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

2.12. В случае использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

2.13. Цена выкупа Участка составляет 206,82 руб. (двести шесть рублей 82 копейки) за 1 кв. м общей площади Участка.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию участка с целью контроля за его использованием и в соответствии с условиями Договора.

3.1.2. Изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) в случаях:

а) использования Участка или его части не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

б) однократного неисполнения и (или) однократного ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в размере и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора;

в) использования земельного участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики земельного участка;

г) не подписания Арендатором акта приема-передачи;

д) сдачи в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или не уведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет).

е) невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора.

На основании п.3 ст. 450 ГК РФ настоящий Договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

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

3.2. Арендодатель обязан:

а) обеспечить передачу Арендатору Участка на период его освоения, установленный настоящим Договором, в состоянии, соответствующем условиям Договора;

б) обеспечить передачу Арендатору Участка по акту приема-передачи, являющемуся приложением к настоящему Договору.

в) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ;

г) предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемом земельном участке.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

4.1. Арендатор имеет право:

а) использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п. 1.1. и условиями настоящего Договора;

б) сдавать участок в субаренду после получения письменного согласия Арендодателя;

в) отдавать арендные права земельного участка в залог и передавать свои права и обязанности по Договору в пределах срока действия договора третьему лицу после получения письменного согласия Арендодателя;

г) выкупить Участок по цене, указанной в п. 2.13. настоящего Договора;

д) на досрочное расторжение настоящего Договора, при условии направления не менее чем за пятьдесят календарных дней до даты его расторжения уведомления Арендодателю о намерении расторгнуть Договор, указав причины расторжения;

е) при досрочном расторжении Договора или по истечении срока его действия безвозмездно передать Арендодателю все произведенные на Участке улучшения.

#### 4.2. Арендатор обязан:

а) выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;  
б) предоставить Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней с даты заключения Договора в качестве обеспечения исполнения обязательств по комплексному освоению Участка и по уплате арендных платежей за Участок залог, в размере 30 % годовой арендной платы - 178 907, 59 руб. (сто семьдесят восемь тысяч девятьсот семь рублей 59 копеек) - на срок исполнения обязательств по комплексному освоению земельного участка.

в) принять по акту приема – передачи Участок в течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора;

г) использовать Участок в соответствии с целью и условиями, установленными настоящим Договором;

д) в случае использования Участка не по назначению и (или) с нарушением вида его разрешенного использования, по требованию Арендодателя, за свой счет в течение тридцати календарных дней, привести Участок в первоначальное состояние;

е) обеспечить выделение границ Участка на местности в соответствии с кадастровым планом (картой) Участка (планом земель, предоставленных в аренду);

ж) своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату;

з) возместить убытки, причиненные ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора либо привлеченных им третьих лиц;

и) обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;

к) выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

л) в случае отчуждения прав по настоящему Договору в связи с отчуждением прав на объект недвижимости или его часть, расположенный на арендуемом Участке, или внесения этого имущества в качестве доли в уставной капитал, в срок не позднее чем за тридцать календарных дней до совершения сделки уведомить Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении правоустанавливающих документов;

м) обеспечить освоение Участка в сроки, установленные настоящим Договором;

н) нести в полном объеме ответственность за реализацию задач, установленных в настоящем Договоре (привлечение третьих лиц для комплексного освоения в целях жилищного строительства не влечет переход к ним прав и обязанностей Арендатора по настоящему Договору);

о) в случае регистрации прав на объект незавершенного строительства, в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации права представить Арендодателю указанного свидетельства и имеющуюся техническую документацию на Участок;

п) в случае изменения места нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае не исполнения данной обязанности Арендатором, заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной);

р) не нарушать права других землепользователей;

с) не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании существующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;

т) при использовании земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных Договором и действующим законодательством;

у) после подписания настоящего Договора и (или) дополнительного соглашения к нему в течение двух месяцев произвести за счет собственных средств его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

ф) в десятидневный срок с момента государственной регистрации предоставить Арендодателю копию Договора с отметкой о его государственной регистрации.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также действующим законодательством.

## **6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

6.1. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора будут действительны только тогда, когда они внесены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п. 2.7.2. настоящего Договора.

## 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что оно имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

8.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка, не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

8.3. Расторжение или прекращение Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по арендной плате и неустойке.

8.4. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора земельный участок, указанный в п. 1 Договора, свободен от имущественных обязательств и прав третьих лиц.

9.2. Настоящий Договор аренды составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Арендодатель:

Администрация Шуберского  
сельского поселения  
Новоусманского муниципального  
района Воронежской области  
396320, Воронежская область  
Новоусманский район  
п. Шуберское, ул. Ленина, 43 а

ИНН 3616001254

ОГРН 1023600937480

 Н.Н. Беседина

М.П.



### Арендатор:

Общество с ограниченной  
ответственностью «ГитАн»  
394000, г. Воронеж, ул. 20-летия  
ВЛКСМ, д. 35  
ИНН 3666185423  
ОГРН 1133668025600



 Е.Д. Уразова

М.П.

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Поселок Шуберское, Воронежская область, Новоусманский район,  
Российская Федерация

19 марта 2015 г.

1. Во исполнение условий Договора аренды земельного участка (предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства) № 1 от 19.03.2015 г. (далее – Договор) администрация Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Бесединой Надежды Николаевны, исполняющей обязанности главы администрации Шуберского сельского поселения, действующей на основании распоряжения администрации Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 06.03.2015 г. № 9-л, с одной стороны, передает, Общество с ограниченной ответственностью «ГитАн», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Уразовой Елены Дмитриевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, принимает во владение и пользование земельный участок характеристики которого указаны в разделе 1 Договора.

2. Настоящим актом «Арендатор» подтверждает, что обязательства «Арендодателя» по передаче Земельного участка выполнены полностью. Претензий у «Арендатора» по передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящий передаточный акт составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### Арендодатель:

Администрация Шуберского  
сельского поселения  
Новоусманского муниципального  
района Воронежской области  
396320, Воронежская область  
Новоусманский район  
п. Шуберское, ул. Ленина, 43 а  
ИНН 3616001254  
ОГРН 1023600937480

 Н.Н. Беседина

М.П.



### Арендатор:

Общество с ограниченной  
ответственностью «ГитАн»  
394000, г. Воронеж, ул. 20-летия  
ВЛКСМ, д. 35  
ИНН 3666185423  
ОГРН 1133668025600

 Е.Д. Уразова

М.П.



Пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено  
печатью

*10 (десять)*

листа(ов).



*Н.Н.Беседина* Н.Н.Беседина

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Московской области 36

№ регистрации документа  
Протокол № 36/01/04/2015-1036/2  
Договора аренды

06.04.2015г.

36-36/01/04-36/01/04/2015-1036/2

Костина Т.В.





ПРОШУМЕРОВАНО ПРОШУМЕРОВАНО  
И СКРЕДЖЕНО ПЕЧАТЪО НА 11 ДИЕ

*Викторина*

