

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 3793

г. Брянск

«29» апреля 2019 г.

Управление имущественных отношений Брянской области, ИНН 3250059309, КПП 325701001, ОГРН 1053244057085 – Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выданное 12.04.2005 МИФНС № 2 по Брянской области, серия 32 № 000565265, местонахождение: Россия, Брянская область, город Брянск, бульвар Гагарина, 25, в лице начальника управления Карелиной Светланы Ивановны, действующего на основании Положения, утвержденного Указом Губернатора Брянской области от 29.01.2013 № 66, и именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Мегаполис-Строй», ОГРН 1103256002190, ИНН 3250518136, КПП 324501001, адрес: 241519, Брянская область Брянский район п. Путевка, ул. Окружная, д. 22, в лице директора Кубарева Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании пункта 4 статьи 11.8, подпункта 5 пункта 2 статьи 39.6, пункта 10 статьи 39.8, подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, договора № 3727-К от 05.06.2018 о комплексном освоении территории, приказа управления имущественных отношений Брянской области от 29.04.2019 № 521 заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель предоставляет (передает) Арендатору земельный участок (далее – участок) площадью 6036 кв. м., расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, п. Мичуринский, с кадастровым номером 32:02:0390204:334, за плату в пользование (аренду), а Арендатор принимает участок для его использования в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Участок относится к категории земель населенных пунктов и имеет разрешенное использование: для размещения многоквартирных жилых домов.

1.3. Передача участка Арендатору производится по акту приема-передачи участка, который подписывается Арендатором и Арендодателем.

1.4. Границы участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Участок образован из земельного участка с кадастровым номером 32:02:0000000:3244 площадью 851444 кв. м. (ранее заключенный договор аренды от 18.10.2018 № 3771), путем его раздела в соответствии с пунктом 5 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации и предоставляется в аренду без торгов на основании пункта 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.6. В пределах Участка расположены объекты недвижимости:

- кадастровый номер 32:00:0000000:469 – кабельная линия 6 кВ от ПС «Городищенская» до ЦРТП 6/0,4 кВ в микрорайоне № 5.

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

### ІІ. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды участка составляет 9 (девять) лет, 1 (один) месяц, 7 (семь) дней с 29 апреля 2019 года по 04 июня 2028 года.

### ІІІ. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер ежегодной арендной платы определен на основании отчета об оценке № 19-207-100-008 ЗУ от 17.04.2019 г., выполненного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и составляет **77273,00 (семьдесят семь тысяч двести семьдесят три) рубля, 00 коп.**

3.2. Арендная плата по Договору начисляется с **09.04.2019**.

3.3. Арендная плата по Договору за период с 2019 года и в последующие годы вносится ежеквартально не позднее 15 числа последнего месяца квартала.

3.4. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору и является неотъемлемой частью Договора.

3.5. Днем оплаты считается день поступления средств на бюджетный счет Арендодателя.

3.6. Неиспользование участка после заключения Договора аренды не является основанием для неуплаты арендных платежей Арендодателю и возврата арендной платы Арендатору.

3.7. В случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу соответствующего акта без внесения изменений в Договор. Данная информация публикуется в официальном печатном издании Брянской области и на интернет-сайте Арендодателя.

3.8. В случае изменения реквизитов для внесения арендной платы Арендодатель направляет об этом соответствующее уведомление Арендатору. Уведомление может быть сделано Арендодателем неопределенному кругу лиц через официальное печатное издание Брянской области и официальные интернет-ресурсы Арендодателя. Арендная плата подлежит внесению Арендатором по новым реквизитам на основании Договора и уведомления без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

#### **IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случае использования участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, не в соответствии с его разрешенным использованием или способами, приводящими к его порче, а также при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа и нарушений других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью осуществления земельного контроля.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а так же по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора и Договора о комплексном освоении территории, изменений и дополнений к ним.

4.2.2. В срок не позднее 5-ти рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи участка совершить действия необходимые для государственной регистрации прав в отношении соответствующего объекта недвижимости (в случае заключения Договора аренды на срок более года).

4.2.3. Опубликовать в официальном печатном издании или на своем интернет-сайте информацию об изменении своего наименования, места нахождения, места регистрации, платежных и иных реквизитов, сроков внесения арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных Договором и Договором о комплексном освоении территории.

4.3.2. Совершать сделки по передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе передать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия Арендодателя, в порядке и на условиях установленных разделом 6 настоящего Договора.

Передача Арендатором прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), допускается только в случае передачи прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора и Договора о комплексном освоении территории, всех изменений и дополнений к ним.

4.4.2. Использовать участок в соответствии с разделом I Договора.

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка.

4.4.4. Выполнить работы по освоению территории посредством строительства жилья и иных объектов в соответствии с видом разрешенного использования Участка, предусмотренные графиком осуществления мероприятий по освоению Участка и договором о комплексном освоении территории.

4.4.5. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель и иных государственных органов свободный доступ на земельный участок. При необходимости проведения на участке компетентными службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на участке, не препятствовать, в случае необходимости, прокладке новых и эксплуатации существующих инженерных сетей на участке.

4.4.6. Своевременно и в полном объеме уплачивать Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять ему платежные документы.

4.4.7. Не осуществлять на участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4.4.8. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами, соблюдать при использовании участка требования экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;

4.4.9. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения участка и расположенных на нем объектов.

4.4.10. В случае ликвидации предприятия, учреждения, организации или смерти Арендатора – физического лица, Арендатор или его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление в 10 – дневный срок.

4.4.11. В случае изменения адреса или иных реквизитов в 10 – дневный срок письменно уведомить Арендодателя. При отсутствии уведомления все извещения, повестки и другие документы, направленные Арендатору по адресу, указанному в настоящем Договоре, считать врученными.

4.4.12. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание и благоустройство территорий Участка (или образованных из него участков).

4.4.13. Заключить договоры по санитарной очистке и благоустройству территории, в том числе прилегающей, договоры на вывоз мусора и бытовых отходов, с организациями ответственными за обеспечение указанных мероприятий.

4.4.14. Уведомить Арендодателя о выполнении своих обязанностей по завершению строительства путем направления заверенной Арендатором копии соответствующего разрешения о вводе построенного объекта в эксплуатацию.

4.4.15. В течение 7 рабочих дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на возведенный объект представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на участок.

4.4.16. Не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора Арендатор обязан обратиться к Арендодателю для оформления соглашения, подтверждающего расторжение Договора аренды участка по истечении срока действия Договора.

4.4.17. После окончания срока действия настоящего Договора Арендатор обязан в течении 7 рабочих дней передать участок Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

4.4.18. Арендатор и Арендодатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством РФ, соглашением Сторон.

## **V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. 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.

5.2. В случае неисполнения обязательств по освоению земельного участка по истечении срока аренды, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 1/300 ключевой ставки Банка России действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы за каждый день нарушения срока. При нарушении установленных сроков более чем на 180 дней Арендатор дополнительно одновременно выплачивает штраф в размере 5% от суммы права аренды.

5.3. В случае нарушения пункта 4.4.5. Договора, Арендатору начисляется штраф в размере 100 МРОТ (МРОТ – минимальный размер оплаты труда, применяемый в соответствии с Федеральным законом от 19.06.2000г. № 82-ФЗ для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, установленным в зависимости от минимального размера оплаты труда. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации, отменяющих применение минимального размера оплаты труда для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, в Договоре применяется величина минимального размера оплаты труда, установленная для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, действовавшая до отмены применения МРОТ).

5.4. В случае нарушения пункта 4.4.9. Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

5.5. В случае нарушения пункта 4.4.10. Договора Арендатору начисляется штраф в размере 10 МРОТ.

5.6. Арендатор перечисляет денежные средства, составляющие неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, на бюджетный счет, указанный в расчете арендной платы.

5.7. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5.8. В случае неисполнения обязательств по полному и своевременному внесению арендной платы в сроки указанные в пункте 3.3. настоящего Договора, Арендатор обязан

уплатить Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения таких обязательств, от размера невнесенной арендной платы за каждый день нарушения срока.

5.9. За иные нарушения условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.10. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (землетрясения, наводнения, военные действия и т.п.), если данные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

5.11. Сторона, не исполняющая обязанности и/или ненадлежащим образом исполняющая обязанности по Договору, вправе ссылаться на наличие обстоятельств непреодолимой силы только в том случае, если она известила иную Сторону Договора о наличии указанных обстоятельств в течение 14 дней с момента их возникновения.

5.12. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана доказать их наличие и невозможность надлежащего исполнения Договора в связи с их наличием.

5.13. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору вследствие непреодолимой силы регулируется законодательством Российской Федерации.

## **VI. СДЕЛКИ С ПРАВОМ АРЕНДЫ**

6.1. Арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка в праве передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу только при наличии письменного согласия Арендодателя.

Передача Арендатором прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу (за исключением передачи арендных прав в залог или обращения взыскания на переданные в залог арендные права в порядке, установленном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), допускается только в случае передачи прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории.

6.2. После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору Арендатор обязан совместно с третьим лицом, которому переданы права и обязанности по Договору, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены Стороны по Договору.

## **VII. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется участком с существенным нарушением условий Договора или назначения участка, либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает участок;
- использует земельный участок с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки;
- если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с

сельскохозяйственным производством деятельности.

- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

- использует участок не по целевому назначению или способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или Брянской области;

- возводит на участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

7.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по требованию одной из Сторон в установленном действующим законодательством и настоящим Договором порядке.

Стороны соглашаются, что Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора со взысканием неустойки и убытков, предусмотренных разделом V Договора, в случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении такого земельного участка или образованных из него земельных участков, либо при нарушении Арендатором сроков, предусмотренных этапами проектирования и строительства объекта на участке.

7.4. При досрочном расторжении или прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю участок в надлежащем состоянии.

#### **VIII. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

#### **IX. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав.

9.2. Срок действия договора субаренды и передачи прав и обязанностей не может превышать срок действия Договора.

9.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.4. Расходы по государственной регистрации договоров субаренды и передачи прав и обязанностей, а также изменений и дополнений к ним, возлагаются на Арендатора.

9.5. Договор, заключенный на срок менее одного года, государственной регистрации не подлежит.

9.6. Договор подписан в 3-х экземплярах, включая приложения к договору по одному для каждой из Сторон, (один в орган государственной регистрации прав), и имеют одинаковую юридическую силу.

#### **X. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

##### **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Наименование:	УФК по Брянской области (Управление имущественных отношений Брянской области)
Адрес:	241002, г. Брянск, Советский район, бульвар Гагарина, 25
Банк:	Отделение Брянск г. Брянск
БИК:	041501001
КПП:	325701001
ИНН:	3250059309
р/с:	40101810300000010008
л/с:	04272004820
ОГРН:	1053244057085

ОКТМО: 15701000

Карелина С.И.

(подпись)

(ф.и.о.)

АРЕНДАТОР(Ы):

Общество с ограниченной ответственностью  
специализированный застройщик «Мегаполис-  
Строй».

Наименование:

241519, Брянская область Брянский район п.  
Путевка, ул. Окружная, д. 22

ИНН/КПП:

3250518136 324501001

Банк:

Брянское ОСБ № 8605 АО Сбербанк России

К/счет:

30101810400000000601

Р/счет

40702810208000000711

Кубарев А.В.

(подпись)

(ф.и.о.)

### XI. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 11.1. Расчет арендной платы с указанием реквизитов для перечисления арендной платы, пени и штрафов (Приложение №1)
- 11.2. Акт приема - передачи земельного участка (Приложение №2)

