

Договор № 29/19  
аренды земельного участка

г.Урай

18.10.2019 года

**Администрация города Урай**, от имени муниципального образования город Урай, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице первого заместителя главы города Урай **Гамузова Виктора Владимировича**, действующего на основании распоряжения администрации города Урай от 28.10.2015 № 515-р, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «НОЙ»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице директора **Амбарцумяна Мартина Айказовича**, действующего на основании Устава Общества, с другой стороны, в соответствии с постановлением администрации города Урай от 15.10.2019 №2515, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с видом разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование, для строительства объекта: «Средняя школа в мкр.1А (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)».

1.2. Сведения о земельном участке

1.2.1. Адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Урай, мкр. 1А, участок №20.

1.2.2. Площадь земельного участка 24429,0 кв.м.

1.2.3. Кадастровый номер земельного участка 86:14:0101008:4074.

1.2.4. Права на земельный участок - муниципальная собственность, обременений нет.

1.2.5. Ограничения в использовании земельного участка: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации: -86.14.2.195 Охранная зона объекта: линия электроснабжения и уличного освещения 0,4 кВ от трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ №12 к жилому дому №6 микрорайона «А», сооружение для энергоснабжения и уличного освещения жилого дома №6 микрорайона «А»; -86.14.2.90 Охранная зона кабельной линии 6 кВ от существующей опоры фидера Шаим-2, расположенной в микрорайоне «А» в районе жилого дома №53 к трансформаторной подстанции 6/0,4кВ №12, расположенной в микрорайоне «А», в районе жилого дома №37; -86.14.2.94 Охранная зона кабельной линии 6 кВ фидер Шаим – 1 от ТП 6/0,4 кВ №45, расположенной в районе ККЦК «Юность Шаима» (мкр. «А», дом №69А), к ТП 6/0,4 кВ №12, расположенной в мкр. «А», в районе жилого дома №37; - 86.14.2.88 Охранная зона кабельной линии 6 кВ от трансформаторной подстанции ТП 6/0,4 кВ №12 до трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ №2, расположенной: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Урай.

1.2.6. Разрешенное использование земельного участка: дошкольное, начальное и среднее общее образование.

1.2.7. Категория земель: земли населенных пунктов.

1.2.8. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

1) предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений:

- этажность: максимальная 3;

- высота максимальная 18 метров;

2) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений с северной и западной стороны - 9,2 метра (включая

шину проездов для пожарной техники 4,2м. и расстояние от внутреннего края проезда до стены здания 5 м.)

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 20%.

4) иные параметры:

- при проектировании учесть положения генерального плана города Урай, проекта планировки и проекта межевания части микрорайона 1А (3,4га), утвержденных постановлением администрации города Урай от 16.03.2017 №610 «Об утверждении документации по планировке территории», согласно которым строительство общеобразовательной школы включает строительство отдельного здания бассейна и выполнение благоустройства территории;

- строительство объекта выполнить с учетом:

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр);

СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 №635/10);

Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (введены Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);

Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- пространственные и эстетические параметры принять согласно требованиям установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ города Урай, утвержденные решением Думы города Урай от 26.12.2017 №107;

- архитектурное решение объектов капитального строительства основного вида разрешенного использования выполнить на основании решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика с органом, уполномоченным в сфере градостроительства и землепользования;

- при проектировании учесть требования Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденных постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 29.12.2014 №534-П, местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Думы города Урай от 24.12.2015 №148, действующих СНиП, СП, технических регламентов.

1.3. Срок договора - 38 (тридцать восемь) месяцев с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

## 2. Арендная плата

2.1. Арендатор вносит арендную плату за право пользования Участком: 264 138,56 (Двести шестьдесят четыре тысячи сто тридцать восемь рублей 56 копеек) в год. (НДС не облагается в соответствии с пп. 17 п.2 ст. 149 НК РФ).

2.2. Арендная плата за участок вносится Арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за истекшим кварталом, за 4 квартал до 10 декабря текущего года, от годового размера по 66034,64 рубля.

Арендатор вправе вносить платежи за аренду земельных участков досрочно.

2.3. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на следующие реквизиты:

Получатель: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (администрация города Урай лс 04873034250) ОКТМО 71878000 ИНН 8606003332 КПП 860601001 КБК 04011105012040000 120 Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска БИК 047162000 р/с 40101810565770510001.

Вид платежа: арендная плата за землю по договору №.....

2.4. Моментом исполнения обязательства арендатора по внесению арендной платы является дата зачисления денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет Арендодателя.

2.5. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

2.6. Суммы, поступающие в счет оплаты по договору, в т.ч. от третьих лиц, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: 1. На уплату неустойки; 2. На погашение арендной платы.

2.7. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Арендодателя в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, категории земель, кадастровой стоимости земельных участков, разрешенного использования земельных участков, но не чаще одного раза в год.

Перерасчет размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельных участков Арендодатель осуществляет с даты ее внесения в государственный кадастр недвижимости.

2.8. Уведомление об изменении арендной платы направляется Арендодателем Арендатору письмом и является обязательным для последнего.

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

### 3. Иные существенные условия договора (дополнительно к установленным разделом 1 договора)

3.1. Арендатор принимает на себя обязательства по использованию участка в соответствии с видом разрешенного и фактического использования, соблюдению максимально и (или) минимально допустимых параметров, иных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

3.2. Договор подлежит расторжению в одностороннем внесудебном порядке:

3.2.1. неуплаты арендной платы в установленные договором сроки за два квартала подряд, независимо от ее последующего внесения

3.2.2. несоблюдения арендатором сроков, предусмотренных графиком производства строительно-монтажных работ, графиком реализации инвестиционного договора, если такое несоблюдение сроков составляет более 3 (трёх) календарных месяцев;

3.2.3. использования земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, загрязнению, захламлению, в том числе и прилегающей к нему территории.

3.2.4. расторжения инвестиционного договора № 271/19 от 08.10.2019.

3.3. Арендатор, за несоблюдение условий подпункта 5.2.6 пункта 5.2 договора, уплачивает штраф в размере одной двенадцатой части от годового размера арендной платы.

### 4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. досрочно в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор в случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 3.2

раздела 3 настоящего договора, направив не менее чем за 15 календарных дней уведомление Арендатору о расторжении договора с указанием причин;

4.1.2. вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения, в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, в том числе регулирующее использование земель;

4.1.3. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на соблюдение условий договора;

4.1.4. вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль (надзор) за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства Российской Федерации, нормативных актов или условий, установленных настоящим договором;

4.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка в результате деятельности Арендатора;

4.1.6. требовать, в том числе в судебном порядке, выполнения Арендатором всех условий настоящего договора.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора;

4.2.2. передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора о предмете договора в течение трех рабочих дней со дня подписания сторонами договора;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и законодательству Российской Федерации.

## 5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор вправе:

5.1.1. досрочно, при исчезновении необходимости аренды земельного участка расторгнуть договор, направив не менее чем за 15 календарных дней уведомление об этом Арендодателю;

5.1.2. досрочно расторгнуть настоящий договор в случаях, когда:

а) Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка в соответствии с предметом договора;

б) переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие для его использования недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору, и не были обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка при заключении настоящего договора;

в) земельный участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования в соответствии с предметом договора.

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. принять земельный участок и использовать его в соответствии с разрешенным использованием и разделом 1 договора;

5.2.2. выполнять в полном объеме все условия настоящего договора и инвестиционного договора №271/19 от 08.10.2019;

5.2.3. своевременно в соответствии с настоящим договором вносить арендную плату в соответствии с разделом 2 договора;

5.2.4. соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.5. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5.2.6. не допускать загрязнения, захламления земельного участка и земель, прилегающих к территории земельного участка;

5.2.7. возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества арендуемого земельного участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

5.2.8. не нарушать прав правообладателей смежных земельных участков;

5.2.9. производить уборку земельного участка самостоятельно, либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора;

5.2.10. в случае изменения адреса или иных реквизитов в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. При невыполнении данного условия все уведомления и другие документы, посланные по адресу, указанному в настоящем договоре, считаются врученными Арендатору;

5.2.11. обеспечивать Арендодателю, надзорным и контролирующим органам свободный доступ на земельный участок;

5.2.12. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

5.2.13. максимально сохранить зеленые насаждения, вырубку осуществлять в соответствии с Правилами благоустройства города Урай;

5.2.14. не чинить препятствия лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на земельном участке;

5.2.15. в случаях возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях (тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, телефонных линий и т.п.), расположенных в непосредственной близости от земельного участка, обеспечить свободный доступ аварийным (эксплуатационным) службам для проведения соответствующих работ.

## 6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, возникающие при реализации договора, или вытекающие из него, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. Заключительные положения

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7.2. Обязанность по государственной регистрации договора возлагается на Арендодателя.

7.3. Изменения, дополнения и поправки к договору действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

7.4. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель: **Администрация города Урай**

Юридический адрес: 628285, Россия, ХМАО-Югра, Тюменская обл., г. Урай, микрорайон 2, дом 60. Телефон (8-34676)2-23-35, 3-23-39, факс: 2-55-49. ОГРН 1038600101077, ИНН/КПП 8606003332/860601001



**В.В. Гамузов**

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «НОЙ»**

Юридический/почтовый адрес 628285, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Урай, ул.Сибирская, д.2, офис 2, тел.: (34676) 2-97-50, 2-67-15.

ОГРН 1108606000623, ИНН/КПП 8606014165/66850101, ОКПО 67795687, ОКВЭД/ОКОНХ 45.2

р/с 40702810767340000085, в Западно-Сибирский банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г.Тюмень, кор.счет 30101810800000000651, БИК 047102651.



**М.А. Амбарцумян**

01

Расчет арендной платы земельных участков

Кадастровый номер	Площадь участка кв. метр	Кадастровая стоимость земельного участка	Ставка арендной платы	Коэффициент приоритета	ИТОГО
86:14:0101008:4074	24 429,0	52 827 712,50	1	0,5	264138,56

Арендная плата в год составляет 264138,56 рублей.

Арендная плата в квартал составляет  $264138,56 : 4 = 66034,64$  рублей

Расчет составил



С расчетом ознакомлен

Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация Договора аренды

Дата регистрации 24.10.2019

Номер регистрации 86:14:0101008:4074-86/057/2019-3

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав Богданова Т.Л.  
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

