

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 2-А-2021

г. Стерлитамак

12.05.2021 г.

Администрация городского округа г. Стерлитамак Республики Башкортостан в лице директора муниципального казенного учреждения «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан Николаевой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, доверенности № 02АА 5535820 от 29 апреля 2021 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа город Стерлитамак Республики Башкортостан Бусалаевой Натальей Алексеевной, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Альянс-Групп "**, ИНН 0233005795, КПП 023301001, ОГРН 1060262018410, дата регистрации 13.09.2006 г., наименование регистрирующего органа – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 39 по Республике Башкортостан в лице директора Софояна Степана Вагановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. На основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка от 28.04.2021 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, правообладатель-городской округ город Стерлитамак Республики Башкортостан, из категории земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: **Республика Башкортостан, г Стерлитамак, ул.Волочаевская, з/у 22а**, с кадастровым номером **02:56:040102:949**, площадью **6339,0 кв.м.**, вид разрешенного использования – **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)** (далее - Участок).

## 2. Дополнительные сведения об участке

2.1. Участок обладает всеми свойствами и качествами, необходимыми для его целевого использования.

2.2. Границы, зоны и другие сведения и характеристики Участка, ограничения использования, обременения Участка, установленные до заключения Договора, указаны в кадастровом паспорте Участка и сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3. Участок не обременен правами третьих лиц.

## 3. Срок договора

3.1. Настоящий Договор заключен на срок 30 месяцев: с **12.05.2021 г. по 11.11.2023 г.**

3.2. Договор, заключенный на срок менее года, вступает в силу после подписания его сторонами.

Договор, заключаемый на срок год и более, вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. В случае использования Арендатором земельного участка по истечении срока действия настоящего Договора (несвоевременный возврат арендованного земельного участка в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации) он обязан вносить арендную плату за пользование земельным участком в размере и порядке, установленном настоящим Договором, а также неустойку, предусмотренную пунктом 7.2 настоящего Договора. Данные действия не могут быть расценены Арендатором в качестве продления настоящего Договора на неопределенный срок или в качестве согласия Арендодателя на продолжение арендных отношений.

3.4. Продление настоящего Договора на неопределенный срок по истечении срока его действия исключается при любых обстоятельствах.

#### **4. Размер и условия внесения арендной платы**

4.1. Расчет арендной платы производится в соответствии с **протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка от 28.04.2021 г.** и оформляется в виде Приложения к настоящему Договору и является неотъемлемой его частью.

4.2. Арендная плата за вычетом внесенного задатка уплачивается за первый год аренды и должна поступить от Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания договора аренды земельного участка.

За последующий срок арендная плата вносится поквартально с оплатой до 10 числа первого месяца оплачиваемого квартала до момента ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности на объект недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

4.3. В платежных поручениях на уплату арендной платы в разделе «Назначение платежа» Арендатор указывает: «За аренду земельного участка», номер договора аренды, кадастровый номер земельного участка, период, за который вносится арендная плата.

4.4. Расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате пени.

4.5. Платежи по настоящему Договору могут вноситься третьим лицом, что не влечет перехода к нему прав и обязанностей по Договору. В платежном документе указывается назначение платежа (КБК, ОКТМО), номер Договора и наименование Арендатора, за которого производится оплата.

4.6. Учет и контроль за поступлением арендной платы осуществляет Муниципальное казенное учреждение «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

4.7. Если иное не указано в платежном документе, поступившие от Арендатора платежи Арендодатель направляет, в первую очередь, на погашение долга по арендной плате на дату поступления платежа, а затем на погашение пени.

4.8. Размер арендной платы на весь срок аренды не изменяется.

4.9. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

#### **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и не отвечающим виду его разрешенного использования, а также требовать прекращения применения способов использования, приводящих к его порче.

5.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора.

5.1.4. Требовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный письменным извещением срок, в случае невнесения Арендатором арендной платы в течение двух сроков подряд, но не более чем на два срока вперед.

5.1.5. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случае существенного нарушения его условий:

- при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования;

- при задолженности Арендатора по внесению арендной платы за землю в течение двух

месяцев;

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

5.1.6. Вносить в договор по соглашению с Арендатором необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

5.2.2. Не препятствовать осуществлению Арендатором хозяйственной деятельности, если она не противоречит условиям настоящего Договора и требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Башкортостан.

5.2.3. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам использования Участка.

5.2.4. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемый Участок.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с разрешенным использованием и распоряжаться произведенной продукцией и полученным доходом в результате использования Участка.

5.3.2. С согласия Арендодателя передавать права аренды в залог в пределах срока договора аренды земельного участка за исключением случая, если договор аренды заключен на срок более пяти лет.

5.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Арендодателем условий договора, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Зарегистрировать настоящий Договор в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение десяти дней с момента подписания акта приема-передачи в случае, если договор подлежит государственной регистрации.

5.4.2. Нести бремя содержания Участка и выполнять все условия, установленные настоящим Договором.

5.4.3. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не причиняющими вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту.

5.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию, а также в случае, если Участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечить допуск также представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

5.4.5. При осуществлении разрешенного использования земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом земельном Участке и прилегающих к нему территориях.

5.4.7. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

5.4.8. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, причинившем (или грозящем причинить) ущерб Участку и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы причинения ущерба и возможности дальнейшего разрушения или повреждения Участка.

5.4.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатора, в десятидневный

срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом, с приложением заверенных копий документов, подтверждающих данное событие.

5.4.10. В случае реорганизации или ликвидации организации, смерти Арендатора его правопреемник (наследник) в течение одного месяца с момента получения документов, подтверждающих правопреемство от Арендатора должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом, с заявлением на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок либо о расторжении настоящего Договора.

5.4.11. Не нарушать права других арендаторов и землепользователей.

5.4.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора.

5.4.13. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор обязан не позднее **11.11.2023 г.** передать Участок по акту приема-передачи Арендодателю в состоянии не хуже, чем при передаче Арендатору. При этом Арендатор несет ответственность за ухудшение Участка в течение срока действия Договора до момента возврата данного земельного участка Арендодателю.

5.4.14. Не изменять вид разрешенного использования земельного участка.

5.4.15. Не уступать права и не осуществлять перевод долга по настоящему Договору. Обязательства по настоящему Договору должны быть исполнены Арендатором лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и обязанности, установленные действующим законодательством.

## **6. Изменение и прекращение Договора**

6.1. Расторжение Договора допускается по обоюдному согласию сторон, а также в случаях предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

6.2. Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор:

6.2.1. При изъятии земельного участка или его части для государственных или общественных нужд, а также в случае принятия законодательного акта Республики Башкортостан или городского нормативного акта, делающего невозможным разрешенное использование;

6.2.2. При неисполнении Арендодателем взятых на себя обязательств в соответствии с пунктом 5.2. настоящего Договора;

6.3. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор:

6.3.1. При изъятии земельного участка или его части для государственных или общественных нужд, а также в случае принятия законодательного акта Республики Башкортостан или городского нормативного акта, делающего невозможным разрешенное использование;

6.3.2. Если участок используется в нарушении разрешенного использования;

6.3.3. При неисполнении Арендатором взятых на себя обязательств в соответствии с пунктом 5.3. настоящего Договора;

6.4. В случае расторжения настоящего Договора до истечения срока аренды, установленного в пункте 2.1. настоящего Договора, одна из сторон обязана уведомить об этом другую сторону не позднее, чем за 30 (тридцать) дней.

6.5. В случаях не указанных выше, расторжение Договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора он уплачивает Арендодателю пени в следующем порядке.

Пени за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по уплате

арендной платы начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы по сто восьмидесятый день начисляются в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Начиная со сто восемьдесят первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стопятидесятой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.2. В случае невозвращения Участка Арендодателю при прекращении настоящего Договора в срок, установленный пунктом 5.4.13 настоящего Договора, Арендатор, помимо внесения арендной платы и пени, в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки, перечисляя ее в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего Договора. Неустойка не выплачивается, если просрочка в возвращении Участка была вызвана действиями Арендодателя.

7.3. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательства по оплате основного долга.

7.4. Ни одна из сторон не несет ответственности в случае невыполнения или несвоевременного выполнения каких-либо обязательств по настоящему договору, если указанное невыполнение или несвоевременное выполнение обусловлено Форс-мажорными обстоятельствами, наличие которых письменно подтверждается уполномоченным на то государственным или административным органом.

К Форс-мажорным обстоятельствам относятся воздействия на Участок военных действий, общественных беспорядков, молнии, бури, наводнения, землетрясения, иные природные катастрофы.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки.

7.7. В случае нарушения других условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.8. Претензионный порядок обязателен. Срок для ответа на претензию 14 календарных дней со дня получения претензии. Возникающие споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

## **8. Особые условия Договора**

8.1. Стоимость неотделимых улучшений Участка, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит ни при каких условиях.

8.2. В случае уклонения от заключения настоящего Договора внесенный задаток не возвращается.

8.3. В случае, если настоящий Договор не заключен в течение тридцати дней со дня направления проекта договора, Арендодатель вправе объявить о проведении повторного аукциона или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, а также в течение пяти рабочих дней со дня истечения этого срока направляет сведения, предусмотренные пунктами 1 - 3 части 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти для включения их в реестр недобросовестных участников аукциона.

8.4. Арендатор обязуется исполнить все условия проведения аукциона на право

заключения договора аренды Участка, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 28.04.2021 г.

8.5. Арендатор обязан согласовать проект застройки и получить разрешение на строительство и благоустройство территории и осуществлять строительство по утвержденному проекту планировки территории и градостроительному плану земельного участка.

8.6. Арендатор заключает договор с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения с определением конкретных технических условий, сроков и платы за подключение в соответствии с утвержденным проектом застройки и необходимой нагрузки подключаемого объекта в течение первого года аренды Участка.

8.7. Арендатор обязан использовать земельный участок исключительно в соответствии с видом разрешенного использования. Изменение разрешенного использования земельного участка не допускается.

### 9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания либо государственной регистрации, если Договор подлежит государственной регистрации.

9.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений к нему возлагаются на Арендатора.

9.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и пунктом 7.8 настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в органы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один передается Арендодателю, один – Арендатору.

9.5. К настоящему Договору прилагаются:

- акт приема-передачи земельного участка;
- расчет арендной платы.

9.6. Арендатор дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», для получения уведомлений о задолженности по арендной плате.

### 10. Подписи Сторон

#### Арендодатель:

Администрация городского округа  
г.Стерлитамак Республики Башкортостан  
Юридический адрес:  
453100, Республика Башкортостан,  
г.Стерлитамак, пр.Октября, 32



О.Н. Николаева

#### Арендатор:

Общество с ограниченной  
ответственностью  
специализированный застройщик  
"Альянс-Групп"  
Юридический адрес: Республика  
Башкортостан, Куюргазинский  
район, с.Ермолаево, д.70В, кабинет 7



С.В. Софоян

**Акт приема-передачи земельного участка  
к договору № 2-А-2021 от 12.05.2021 г.**

Мы нижеподписавшиеся:

Администрация городского округа г. Стерлитамак Республики Башкортостан в лице директора муниципального казенного учреждения «Городская казна» городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан Николаевой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, доверенности № 02АА 5535820 от 29 апреля 2021 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа город Стерлитамак Республики Башкортостан Бусалаевой Натальей Алексеевной, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Альянс-Групп"**, ИНН 0233005795, КПП 023301001, ОГРН 1060262018410, дата регистрации 13.09.2006 г., наименование регистрирующего органа – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 39 по Республике Башкортостан в лице директора Софояна Степана Вагановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», согласно протоколу о рассмотрении заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 28.04.2021 г. составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, из категории земель земли населенных пунктов, расположенный по адресу: **Республика Башкортостан, г Стерлитамак, ул.Волочаевская, з/у 22а**, с кадастровым номером **02:56:040102:949**, площадью **6339,00 кв.м**, вид разрешенного использования – **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**.

2. Арендатор осмотрел земельный участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и принимает на себя ответственность за совершенные им любые действия, противоречащие законодательству Российской Федерации и Республики Башкортостан.

3. Доступ к объекту недвижимости Арендатор получил полностью, претензий к Арендодателю в отношении состояния Участка на момент его передачи не имеет.

4. Акт составлен в трех экземплярах, один из которых передается в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один передается Арендодателю, один – Арендатору.

**Подписи сторон:**

**Арендодатель:**

Администрация городского округа  
г.Стерлитамак Республики Башкортостан  
Юридический адрес:  
453100, Республика Башкортостан,  
г.Стерлитамак, пр.Октября, 32



**О.Н. Николаева**  
(по доверенности)

**Арендатор:**

Общество с ограниченной  
ответственностью  
специализированный застройщик  
"Альянс-Групп"  
Юридический адрес: Республика  
Башкортостан, Куюргазинский  
район, Ермолаево, д.70В, кабинет 7



**С.В. Софоян**

УТВЕРЖДЕНО  
Директор МКУ «Городская казна»  
городского округа  
город Стерлитамак РБ

О.Н. Николаева  
МП

Приложение к договору  
аренды земельного участка  
№ 2-А-59зем от 12.05.2021 г.

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ с 12.05.2021 г. по 31.12.2021 г.**

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью СЗ "Альянс-Групп"  
ИНН 0233005795

Расчет арендной платы осуществляется в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 28 апреля 2021 года.

Арендная плата вносится Арендатором в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания договора аренды земельного участка на расчетный счет Управления федерального казначейства по РБ (МКУ Городская казна городского округа город Стерлитамак РБ): ИНН 0268092661, КПП 026801001, Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН Банка России/УФК по РБ, БИК 018073401, счет N 03100643000000010100, КБК (код бюджетной классификации) 791 11105024040000120, ОКТМО 80745000, 79111607090040000140 - пени

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Категория земель
Республика Башкортостан, г Стерлитамак, ул. Волочаевская, д 22а	02:56:040102:949	6339,00	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	земли населенных пунктов

Размер годовой арендной платы согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 28 апреля 2021 года составляет 2 524 973 руб.

Расчетный период:	12.05.2021 г. - 31.12.2021г.	234 дня
Ап	Годовая сумма платежа за пользование земли (руб.)	1 618 749,81

Арендатор: Софьян С.В.

(подпись)

Исполнитель:

Кистанова И.К.





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Произведена государственная регистрация: *аренда* *9008092*

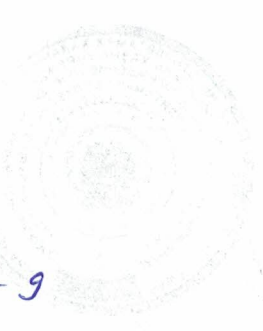
Дата регистрации: *25.05.2021*

Номер регистрации: *02:56.040102-349-02/142/2021 - 9*

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор **БОРОДИНА А.С.**

(подпись) (Ф.И.О.)



Продублировано, пронумеровано и скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов

Директор МКУ «Городская казна» *С.С. Сериктамак*

О.Р. Николаева