

ДОГОВОР N 125/11
аренды земельного участка
для его комплексного освоения в целях
жилищного строительства

г.Псков

22.12.2011 г.

Настоящий договор аренды составлен на основании протокола аукциона от 20 декабря 2011 г. и распоряжения Администрации Псковского района от 21.12.2011 г. N1431-р.

Муниципальное образование "Псковский район", в лице Главы Псковского района Шураева Владимира Васильевича, действующего на основании Устава Псковского района, зарегистрированного главным управлением Министерства юстиции РФ по Северо-Западному Федеральному округу 25.11.2005 года (свидетельство N006880), именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Псковское» (ЗАО «Псковское»), ОГРН 1116027010912, ИНН 6027137645, КПП 602701001, дата государственной регистрации 29.08.2011 г., наименование регистрирующего органа Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Псковской области, адрес: г.Псков, ул.Бастионная, д.9 А, в лице директора Колпакова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. "Арендодатель" предоставляет, а "Арендатор" принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 60:18:0141102:33 площадью 108639 (сто восемь тысяч шестьсот тридцать девять) кв.м. из категории земель населённых пунктов, расположенный в д.Портянниково сельского поселения "Писковичская волость" Псковского района Псковской области, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающее в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования и документацией по планировке территории.

2. СРОК ДОГОВОРА.

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается с 21 декабря 2011г. до 21 декабря 2031 г.

2.2. Настоящий договор считается заключенным с даты его подписания и вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законом порядке.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Арендатор уплачивает в соответствии с условиями договора следующие виды платежей:

- плата за право на заключение договора аренды земельного участка;
- арендную плату за использование земельного участка.

3.2. Плата за право на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с протоколом аукциона составляет 3996500 (три миллиона девятьсот девяносто шесть тысяч пятьсот) рублей.

Перечисленный Арендатором задаток для участия в торгах на право заключения Договора аренды засчитывается в счет платы за право заключения Договора. Размер суммы задатка, внесенной Арендатором в счет платежа за право заключения Договора, составляет 727000 (семьсот двадцать семь тысяч) рублей.

Оставшаяся сумма платежа за право заключения Договора составляет 3269500 (три миллиона двести шестьдесят девять тысяч пятьсот) рублей.

3.3. Перечисление оставшейся суммы платежа за право заключения Договора, указанной в пункте 3.2 Договора, осуществляется Арендатором в полном объеме в месячный срок со дня заключения Договора.

3.4. Арендатор перечисляет оставшуюся сумму платежа за право заключения Договора, указанную в п. 3.2 Договора, на счет: расчетный счет 401018104000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Псковской области г.Псков БИК 045805001. Получатель : УФК по Псковской области (КУМИ Псковского района), ИНН 6018004078, КПП 602701001, ОКАТО 5824900000 код 92011105010100000120.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

3.5. Арендная плата за использование земельного участка исчисляется с месяца, следующего за месяцем заключения договора и перечисляется Арендатором равными долями ежемесячно до истечения 15 числа месяца, следующего за отчетным, а за декабрь - не позднее 01 декабря текущего года.

3.6. Величина ежемесячной арендной платы за земельный участок на срок подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка, проекта межевания территории и государственного кадастрового учета земельных участков в границах земельного участка, составляет 103771 (сто три тысячи семьсот семьдесят один) рубль 97 копеек.

Стоимость аренды 1 кв. м. в год составляет 96 (девяносто шесть) копеек.

3.7. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

3.8. Арендатор самостоятельно ежемесячно рассчитывает в рублях размер арендной платы, подлежащей перечислению согласно п. 3.5, 3.6. Договора.

3.9. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления денежных средств в бюджет Псковского района Псковской области по следующим реквизитам: расчетный счет 401018104000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Псковской области г.Псков БИК 045805001. Получатель: УФК по Псковской области (КУМИ Псковского района), ИНН 6018004078, КПП 602701001, ОКАТО 58249854000 код 92011105010100000120. Копии платежных поручений о перечислении арендной платы должны направляться Арендодателю для осуществления контроля за полнотой и своевременностью перечислений.

3.10. Размер арендной платы за земельный участок, предназначенные для освоения в целях жилищного строительства, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ, законодательством Псковской области и нормативными актами представительного органа местного самоуправления Псковского района.

3.11. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) муниципального образования "Псковский район", регулирующих исчисление размера арендной платы, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.12. При поэтапном формировании земельных участков в границах земельного участка в соответствии с п.5.2.7 договора и их выкупе или заключении в отношении них договоров аренды на новый срок в соответствии с п.5.4.3. договора стороны подписывают дополнительное соглашение к договору о внесении изменений в п. 1.1. Договора.

4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКА.

4.1. Ограничений в пользовании: нет

4.2. Обременения правами других лиц: нет

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Обеспечить передачу земельного участка Арендатору на период осуществления комплексного освоения участка в течение десяти календарных дней со дня подписания договора.

Передача земельного участка оформляется актом приема-передачи.

5.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и земельному законодательству РФ.

5.1.3. Обеспечить прием объектов социального назначения и инженерно-транспортной инфраструктуры в муниципальную собственность Псковского района в установленном законом порядке.

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Зарегистрировать договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.2. Принять земельный участок по акту приема-передачи в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора.

5.2.3. Использовать земельный участок исключительно в соответствии с целями и условиями его предоставления, обеспечить освоение земельного участка.

5.2.4. Нести ответственности за причинение третьим лицам вреда, возникающего при выполнении работ по подготовке земельного участка для его комплексного освоения и работ по комплексному освоению земельного участка.

5.2.5. Обеспечить безопасность работ по подготовке земельного участка для его комплексного освоения и работ по комплексному освоению земельного участка до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на земельный участок), а также установить на земельном участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей предоставления земельного участка, номера Договора, реквизитов (полное наименование юридического лица (фамилия, имя отчество физического лица, в т.ч. индивидуального предпринимателя), место нахождения

юридического лица, Ф.И.О. руководителя, контактный, телефон) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

5.2.6. Обеспечить освоение земельного участка и выполнять в полном объеме все условия настоящего договора, не нарушать права других землепользователей.

5.2.7. Разработать, согласовать и в установленном порядке обеспечить утверждение документации по планировке территории в срок до 22.06.2013 года.

5.2.8. За свой счет обеспечить, в соответствии с документацией по планировке территории, проведение необходимых землеустроительных работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах земельного участка единовременно, либо поэтапно в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделяемых в соответствии с документацией по планировке территории, в срок не позднее 22.06.2013 года.

5.2.9. Обеспечить осуществление проектирования и строительства объектов недвижимости на земельном участке в соответствии с техническими условиями с требованиями норм и правил в области градостроительства, проектирования и строительства.

5.2.10. Обеспечить содержание и эксплуатацию возводимых на земельном участке объектов социального назначения и инженерно-транспортной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в муниципальную собственность Псковского района.

5.2.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых на земельном участке объектов жилищного строительства до передачи их собственникам или организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости.

5.2.12. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территориях.

5.2.13. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти, органов местного самоуправления и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на земельный участок для осмотра земельного участка и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора.

5.2.14. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) земельному участку, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

5.2.15. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять в Комитет по ЖКХ, строительству и дорожному хозяйству Администрации Псковского района сведения об объемах выполненных работ за истекший квартал.

5.2.16. Нести ответственность за реализацию в полном объеме комплексного освоения земельного участка и создание объектов недвижимости на земельном участке независимо от привлечения к комплексному освоению и строительству на земельном участке третьих лиц, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору.

Привлечение третьих лиц, в т.ч. дольщиков, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору.

5.2.17. Обеспечить перечисление денежных средств, указанных в п. 3.2 Договора, в срок, указанный в п. 3.3 Договора, и денежных средств, составляющих арендную плату по Договору, в сроки, указанные в п. 3.5 Договора.

5.2.18. В течение 7 календарных дней с момента совершения сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, в том числе предусматривающей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору в залог, последующий залог, представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение соответствующей сделки, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях в указанных сделках.

5.2.19. В течение 7 календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства представить Арендодателю копию указанного свидетельства и документа, содержащего описание объекта незавершенного строительства, оформленного органами технической инвентаризации.

5.2.20. Своевременно в соответствии с настоящим договором вносить арендную плату.

5.3. Арендатор не вправе передавать земельный участок без согласия Арендодателя:

- в субаренду;
- передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. При отсутствии задолженности по платежам, предусмотренным Договором, и при наличии подтверждения Арендодателя о перечислении Арендатором арендной платы по Договору передать права и обязанности по Договору в залог.

5.4.2. С согласия Арендодателя зарегистрировать право на объект незавершенного строительства.

5.4.3. При поэтапном формировании земельных участков в границах земельного участка после выполнения пп. 5.2.6, 5.2.7 и 5.2.9 Договора Арендатор вправе по своему выбору заключить договор аренды сформированного участка в границах земельного участка на новый срок либо приобрести сформированный земельный участок в границах земельного участка в собственность по цене, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности на момент выкупа.

Собственник сформированного участка обязан обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых на сформированном участке объектов жилищного строительства до передачи их собственникам или организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. 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.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсот шестидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, за каждый день просрочки от суммы платежа.

6.3. В случае нарушения условий п. 5.2.6, п. 5.2.7 Договора или ненадлежащего их исполнения с Арендатора взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязательств, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки.

Обязанность Арендатора по разработке, согласованию и утверждению в установленном порядке документации по планировке территории в границах Участка, предусмотренная п. 5.2.6 Договора, считается неисполненной в случае неутверждения документации по планировке по причине ее полного или частичного несоответствия действующему законодательству Российской Федерации.

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору рассматриваются Сторонами в течение 1 месяца и оформляются дополнительными соглашениями к договору, за исключением случая, предусмотренного п. 3.11. Договора.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в двухнедельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Настоящий договор составлен и подписан в 4(четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых первый хранится у Арендодателя, второй в делах КУМИ, третий и четвертый переданы Арендатору.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

"Арендодатель"

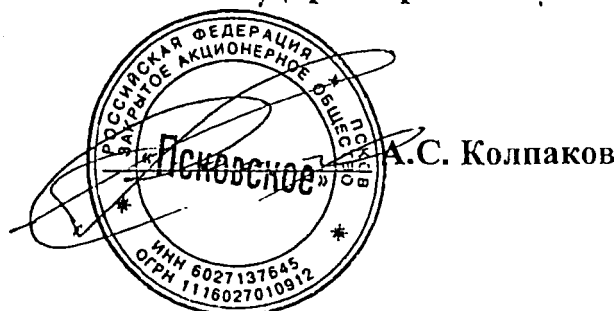
Муниципальное образование
"Псковский район"
г.Псков, ул.О.Кошевого, д.4

"Арендатор"

ЗАО «Псковское»
г.Псков, ул.Бастионная, д.9 А

Глава Псковского района


Директор


А.С. Колпаков

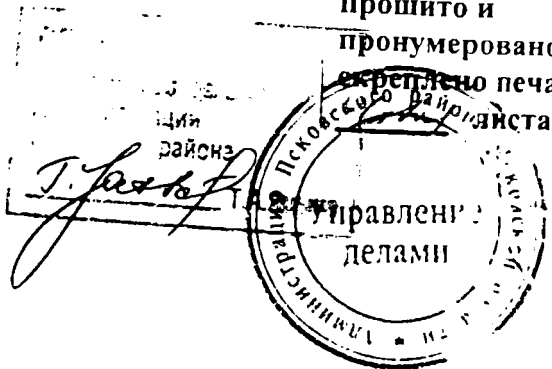
Управление Федеральной службы
государственной регистрации
кадастра недвижимости по Липовскому району

Номер регистрационного округа 60
Произведена государственная регистрация сделки

Дата регистрации 27.01.2012
Номер регистрации 60 60-01/093/2011-342
Регистратор Елькина Т.Е. (Подпись) (Ф.И.О.)

Елькина Т.Е.

В данном деле
прошито и
пронумеровано,
скреплено печать
регистратора



Соглашение

о Передаче прав и обязанностей по договору аренды

земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г.

Российская Федерация, город Псков

11 марта 2013 года

Закрытое акционерное общество «Псковское», (ОГРН 1116027010912, ИНН 6027137645, адрес: 180552, Псковская область, Псковский район, д. Котово) в лице директора Колпакова Александра Сергеевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭГЛЕ», (ОГРН 1036000304757, ИНН 6027055992, адрес: 180000, г. Псков, Набережная реки Великой, д.6) в лице директора Кухи Рейна Лембитовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Предмет соглашения

1.1. В соответствии с п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ настоящим соглашением Арендатор передает Новому Арендатору в полном объеме права и обязанности, возникающие по договору аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г., в соответствии с которым во владение и пользование Арендатору был передан земельный участок с кадастровым номером 60:18:0141102:33 площадью 108 639 (сто восемь тысяч шестьсот тридцать девять) кв.м., из категории земель населенных пунктов, расположенный в д. Портянниково сельского поселения «Писковичская волость» Псковского района Псковской области, (далее - Участок) для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающее в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования и документацией по планировке территории, а Новый Арендатор принимает данные права и обязанности в полном объеме и обязуется уплатить Арендатору за передачу указанных прав цену, установленную п.2.1. настоящего договора.

1.2. Договор аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области 27 января 2012 года, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о регистрации за номером 60-60- 01/093/2011-342.

1.3. Договор аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г. заключен на срок до 21 декабря 2031 года.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. За передачу прав и обязанностей, указанных в п. 1.1. настоящего Соглашения, Новый Арендатор обязуется перечислить на расчетный счет Арендатора сумму в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей, включая НДС.

2.2. Расчет между Арендатором и Новым арендатором по настоящему Соглашению, к моменту его подписания произведен полностью и надлежащим образом. Арендатор не имеет претензий к Новому арендатору по оплате настоящего Соглашения.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. После подписания настоящего соглашения передать Новому Арендатору подлинные экземпляры договора аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г..

3.1.2. Передать Новому Арендатору все документы (подлинные экземпляры и в копиях), связанные с уступкой права аренды (землеустроительное дело по установлению на местности границ земельного участка, переписку, планы земельного участка, копии платежных поручение по уплате арендных платежей);

3.1.3. Сообщить иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым Арендатором прав по договору аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г.

3.1.4. Предпринять все необходимые действия для государственной регистрации прав Нового Арендатора по настоящему соглашению.

3.1.5. В течение семи календарных дней с момента подписания настоящего соглашения уведомить

Арендодателя земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего соглашения о передаче права аренды земельного участка Новому Арендатору.

4. Передача прав и обязанностей

4.1. Новый Арендатор удовлетворен состоянием земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г.. Состояние участка определено посредством его осмотра Новым Арендатором до момента подписания настоящего соглашения, при этом Новый Арендатор не обнаружил при осмотре никаких недостатков, о которых ему не было сообщено Арендатором.

4.2. С момента подписания настоящего соглашения Арендатор передает в полном объеме Новому Арендатору права и обязанности по договору аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г..

5. Гарантии

5.1. Арендатор гарантирует, что на момент заключения настоящего соглашения права и обязанности по договору аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г. не переданы Арендатором каким-либо третьим лицам, в частности арендные права земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора не отданы в залог, не внесены в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо в качестве паевого взноса в производственный кооператив, не состоят в споре и (или) под арестом (запрещением).

Также Арендатор гарантирует, что права и обязанности по договору аренды земельного участка №125/11 от 22 декабря 2011 г., в том числе арендные права земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего соглашения, не являются предметом каких-либо иных устных или письменных договоренностей, и (или) соглашений за исключением настоящего соглашения и соглашений, указанных в настоящем соглашении.

5.2. Арендатор передает право аренды Новому Арендатору по настоящему соглашению свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего соглашения они не могли не знать.

5.3. Арендатор отвечает перед Новым Арендатором за недействительность переданных ему прав.

6. Государственная регистрация перехода права аренды земельного участка

6.1. Право аренды земельного участка, указанного п. 1.1. настоящего Соглашения возникает у Нового Арендатора с момента государственной регистрации данного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

7. Прочие условия

7.1. Расходы, связанные с заключением настоящего соглашения и регистрацией прав по нему, оплачивает Новый Арендатор в полном объеме.

7.2. Настоящее соглашение содержит весь объем соглашений и договоренностей между сторонами в отношении предмета настоящего соглашения, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной либо в письменной форме, до подписания настоящего соглашения.

7.3. Настоящее соглашение может быть расторгнуто по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон договора.

7.6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, одинаковых по смыслу и содержанию, имеющих равную силу, по одному экземпляру для Арендатора и Нового Арендатора, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

7.7. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка № 125/11 от 22 декабря 2011 г.

7.8. Адреса, реквизиты и подписи сторон соглашения:

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «Псковское»

180024, Псковская обл., Псковский район, ул. Владимирская, д.4А

ОГРН 1116027010912

ИНН 6027137645 КПП 603701001

В Санкт-Петербургском филиале Открытого акционерного общества «Промсвязьбанк»

БИК 044030920

р/сч 40702810306000000100

Кор/сч 30101810000000000920

Новый Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ЭГЛЕ»

180000, г. Псков, Набережная реки Великой, д.6

ОГРН 1036000304757

ИНН 6027055992 КПП 602701001

В Отделении №8630 Сбербанка России

БИК 045805602

р/сч 40702810151010101741

Кор/сч 30101810300000000602

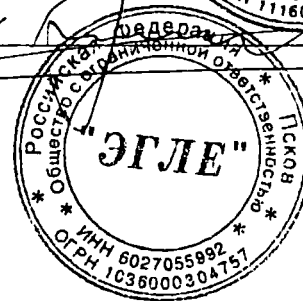
Арендатор:

Колганов Александр Сергеевич



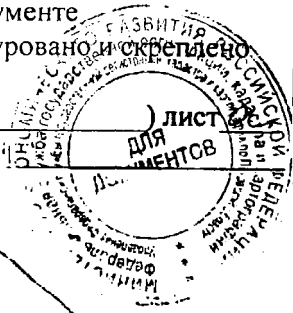
Новый Арендатор

Кухи Рейн Лемвигович



Итого в настоящем документе
пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью 3

(*три*)



Удостоверяю, что настоящий документ
пронумерован, прошнурован и скреплен
печатью в количестве 3 экземпляров.

Созданной и подписанной
10.09.2010 г. 00:01:00

Патент TR

