ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЙ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА

г. Смоленск
Регистрационный номер 776/н «23» декабря 2021 года

Администрация города Смоленска (ОГРН 1026701449719, ИНН 6730012070, КПП 673001001, юридический адрес: город Смоленск, улица Октябрьской революции, дом 1/2), в лице начальника управления имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска Тарасикова Валерия Анатольевича, действующего доверенности от 07.06.2019 № 67 АА 1458121, удостоверенной нотариусом Смоленского городского нотариального округа Смоленской области РФ Перебейнос Мариной Леонтьевной, зарегистрированной в реестре за № 67/31-н/67-2019-5-1560, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Континент» в лице директора Мурыгина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании пункта 4 статьи 11.8 Земельного Кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование) земельный участок из земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 67:27:0020458:1571, площадью 8051 (восемь тысяч пятьдесят один) кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, Краснинское шоссе (далее – Участок), для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)-для многоэтажного жилищного строительства, в границах, указанных в кадастровой карте (паспорте) Участка.

1.2. На Участке расположены:

- сооружение электроэнергетики, состоящее из трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ ТП-2007 и кабельной линии 10 кВ от РУ-10 кВ ТП-2006 до РУ-10 кВ ТП-2007 (2хААБл 3х120, 2х510м), принадлежащее на праве собственности ООО «Горэлектро», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации: № 67:27:0000000:6358-67/056/2020-1 от 23.10.2020;

- сети канализации к многоквартирным жилым домам № 7 и № 8 (по генплану) квартала жилой застройки в районе Краснинского шоссе S=8,6 га в г. Смоленске, принадлежащее на праве собственности Муниципальному образованию город Смоленск, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации: № 67:27:0000000:2889-67/056/2019-2 от 25.03.2019 и переданное в хозяйственное ведение СМУП «Горводоканал», о чем в Едином государственном

реестре недвижимости сделана запись регистрации: № 67:27:0000000:2889-67/111/2019-3 от 10.12.2019;

- сооружение коммунального хозяйства – сети водопровода, принадлежащее на праве собственности ООО СЗ «Континент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации: № 67:27:0020458:1393-67/056/2021-1 от 17.08.2021;

- сооружение трубопроводного транспорта – газопровод к кварталу жилой застройки в районе домов № 26 и № 28 по Краснинскому шоссе в г. Смоленске, принадлежащее на праве собственности ООО «Городские инженерные сети», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации: № 67:00:0000000:23601-67/056/2021-1 от 11.08.2021.

1.3. Ограничений использования или обременений Участка на момент заключения Договора не имеется.

2. Срок Договора

2.1. Участок предоставлен сроком с 23.12.2021 по 23.10.2023.

2.2. Договор, заключенный на один год и более, вступает в силу с даты его государственной регистрации в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, на территории Смоленской области, утвержденным постановлением Администрации Смоленской области от 27.01.2014 № 18 и рассчитывается на календарный год по следующей формуле:

Ап = Скадастр х Сап х d/ 365 (366) х К, где:

Ап – размер арендной платы (рублей);

Скадастр – кадастровая стоимость земельного участка по соответствующему виду его функционального использования по состоянию на 1 января календарного года, за который производится расчет арендной платы;

Сап – ставка арендной платы, установленная постановлением Администрации города Смоленска от 09.01.2017 № 30-адм;

d – количество дней аренды;

К – понижающий коэффициент.

3.2. Размер арендной платы за Участок с 23.12.2021 по 31.12.2021 составляет 5328,52 руб. (пять тысяч триста двадцать восемь рублей 52 копейки).

3.3. В дальнейшем порядок расчета арендной платы устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации без согласования

с Арендатором и без внесения соответствующих изменений (дополнений) в настоящий Договор и доводится до сведения Арендатора путем опубликования в прессе.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально до 20 числа последнего месяца квартала путем перечисления денежных средств на расчетный счет **03100643000000016300** в Отделение Смоленск г. Смоленск, получатель: УФК по Смоленской области (Администрация города Смоленска), л/с 04633005260 ИНН 6730012070, КПП 673001001, БИК 016614901, ОКТМО 66701000, КБК для перечисления аренды **902 1 11 05012 04 0000 120** (КБК для перечисления пени 902 1 16 07090 04 0001 140).

3.5. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление от Арендатора денежных средств на счет главного администратора доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

3.6. При наличии задолженности по арендной плате на дату поступления очередного платежа задолженность подлежит первоочередному погашению независимо от назначения платежа, указанного Арендатором в платежном поручении.

3.7. Арендная плата по окончании срока действия Договора или при его расторжении исчисляется по день, в котором произошло прекращение аренды земельного участка, а именно:

- при истечении срока действия договора или при досрочном расторжении арендная плата исчисляется до даты подписания Сторонами акта приема-передачи земельного участка;

- при выкупе земельного участка арендная плата исчисляется до даты государственной регистрации права собственности на земельный участок.

3.8. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

3.9. В случае использования Арендатором земельного участка не по целевому назначению, определенному Договором, размер арендной платы увеличивается в два раза.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Прекратить в одностороннем порядке Договор при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае нарушения других условий Договора, уведомив Арендатора за 3 месяца.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.4 настоящего договора, путем опубликования соответствующего информационного сообщения в средствах массовой информации.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Арендатор вправе сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам без согласия арендодателя при условии его уведомления.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять у Арендодателя Участок по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней после его передачи Арендатору.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям) беспрепятственный доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. В двухмесячный срок с момента получения договора, заключаемого на срок более года, и/или изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Смоленской области.

В пятидневный срок предоставить Арендодателю копию зарегистрированного Договора.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.9. По окончании срока действия Договора или его расторжении привести Участок в состояние, пригодное для дальнейшего использования, не хуже первоначального.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного

обязательства, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора.

5.3. В случае невыполнения Арендатором условий, предусмотренных пунктом 4.4.6. Договора, Арендодатель вправе обратиться в судебные органы с требованиями о понуждении регистрации Договора.

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору, а также соглашения о расторжении Договора оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1 Договора.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Арендодатель имеет право на односторонний отказ от Договора путем уведомления Арендатора об отказе от Договора. Договор прекращается с момента получения данного уведомления.

6.4. При прекращении Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение трех рабочих дней в состоянии не хуже первоначального.

6.5 В случае если Арендатор в установленный Договором срок не возвратил Участок, он обязан внести арендную плату за весь срок до момента передачи Участка, а также уплатить штраф в размере квартальной арендной платы на реквизиты, указанные в п. 3.4. Договора. При этом Договор не считается продленным.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры, возникающие между Сторонами по вопросам, предусмотренным настоящим Договором или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае, если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров, то они разрешаются в судебных органах по месту нахождения Арендодателя.

8. Прочие условия Договора

8.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, изменений и дополнений к нему, а также соглашения о расторжении Договора несет Арендатор.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из

Сторон, один экземпляр - для федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

8.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны обязуются руководствоваться законодательством Российской Федерации.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Администрация города Смоленска
214000, г. Смоленск,
ул. Октябрьской революции, 1/2
ИНН/КПП 6730012070/673001001
ОГРН 1026701449719

По доверенности:
МП _____ /В.А. Тарасиков/

Арендатор:

ООО СЗ «Континент»
Юридический адрес: 214019, г. Смоленск,
ул. Трамвайный проезд, д. 14, оф. 308,
ИНН 6731055101, КПП 673101001,
ОГРН 1066731101458

Директор
МП _____ /А.С. Мурыгин/

С ПРОТОКОЛОМ РАЗНОГЛАСИЙ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЙ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА

город Смоленск «23» декабря 2021 года

Администрация города Смоленска (ОГРН 1026701449719, ИНН 6730012070, КПП 673001001, юридический адрес: город Смоленск, улица Октябрьской революции, дом 1/2), в лице начальника управления имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска Тарасикова Валерия Анатольевича, действующего доверенности от 07.06.2019 № 67 АА 1458121, удостоверенной нотариусом Смоленского городского нотариального округа Смоленской области РФ Перебейнос Мариной Леонтьевной, зарегистрированной в реестре за № 67/31-н/67-2019-5-1560, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Континент» в лице директора Мурыгина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает на условиях аренды в соответствии с договором аренды от 23.12.2021 регистрационный номер 776/н земельный участок из земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 67:27:0020458:1571, площадью 8051 (восемь тысяч пятьдесят один) кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, Краснинское шоссе (далее – Участок), для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)-для многоэтажного жилищного строительства, в границах, указанных в кадастровой карте (паспорте) Участка.

2. В соответствии с настоящим Актом Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок на день подписания настоящего Акта в состоянии, соответствующем условиям договора аренды земельного участка от 23.12.2021 регистрационный номер 776/н для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

3. Настоящий Акт подтверждает отсутствие претензий у Сторон в отношении качества и состояния принятого (переданного) Участка.

4. Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

Арендодатель:
Администрация города Смоленска
214000, г. Смоленск,
ул. Октябрьской революции, 1/2
ИНН/КПП 6730012070/673001001
ОГРН 1026701449719

По доверенности:

МП _____/В.А. Тарасиков/

Арендатор:

ООО СЗ «Континент»
Юридический адрес: 214019, г. Смоленск,
ул. Трамвайный проезд, д. 14, оф. 308,
ИНН 6731055101, КПП 673101001,
ОГРН 1066731101458
Директор

МП _____/А.С. Мурыгин/

Прошито и пронумеровано
_____8 (восемь)_____, листов

М.П._____ О.С. Андреева

Прошито и пронумеровано
_____8 (восемь)_____, листов

М.П._____ О.С. Андреева

ПЕРЕВЕДЕНО В ЭЛЕКТРОННЫЙ ВИД
Кутузова Ю. Н.

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЙ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР 776/н от 23.12.2021 года

г. Смоленск 28 января 2022 года

Администрация города Смоленска (ОГРН 1026701449719, ИНН 6730012070, КПП 673001001, юридический адрес: города Смоленск, улица Октябрьской революции, дом 1/2) в лице заместителя начальника управления имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска Тарасикова Валерия Анатольевича, действующего на основании доверенности от 07.06.2019 № 67 АА 1458121, удостоверенной Перебейнос Мариной Леонтьевной, нотариусом Смоленского городского нотариального округа Смоленской области Российской Федерации, зарегистрированной в реестре за № 67/31-н/67-2019-2-1560, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Континент»** в лице директора Мурыгина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий протокол разногласий к договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, регистрационный номер 776/н от 23.12.2021 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

Редакция Арендодателя:	Редакция Арендатора:
Пункт 3.9. «В случае использования Арендатором земельного участка не по целевому назначению, определенному Договором, размер арендной платы увеличивается в два раза».	**Пункт 3.9 исключить.**
Пункт 4.1.1. «Прекратить в одностороннем порядке Договор при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае нарушения других условий Договора, уведомив Арендатора за 3 месяца».	**Пункт 4.1.1 изложить в редакции:** «4.1.1. Прекратить в одностороннем порядке Договор по основаниям, предусмотренным статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации.».
Пункт 6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Арендодатель имеет право на односторонний отказ от Договора путем уведомления Арендатора об отказе от Договора. Договор прекращается с момента получения данного уведомления.	**Пункт 6.3 исключить.**

Стороны принимают изменения к договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, регистрационный номер 776/н от 23.12.2021 г. в редакции Арендатора. Настоящий протокол разногласий является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, регистрационный номер 776/н от 23.12.2021 г.

Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
Администрация города Смоленска
214000, г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, 1/2
ИНН/ КПП 6730012070/673001001
ОГРН 1026701449719

По доверенности:
_____ **В.А. Тарасиков**

Арендатор:
ООО СЗ «Континент»
Юридический адрес: 214019, г. Смоленск, Трамвайный проезд, д. 14, оф. 308
ИНН 6731055101 КПП 673101001
ОГРН 1066731101458

Директор
_____ **А.С. Мурыгин**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 30.03.2022
Номер регистрации 67: 27:00204[illegible]/2022-1, 2
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор прав
(подпись, М.П.) Курзинер И.Э.

Скреплено печатью.
9 декабря лист(ов)
Гос. регистратор И.Э.Курзинер