

Договор аренды земельного участка
из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,
телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,
земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

г. Новосибирск

№ 157-311 « 25 » января 2014 г.

На основании приказа Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 23.01.2014 г. № 80 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «НОРД СИТИ МОЛЛ» в аренду земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:8163 в Новосибирском районе Новосибирской области» Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области в лице исполняющего обязанности руководителя департамента **Жигульского Георгия Викторовича**, действующего на основании распоряжения Губернатора Новосибирской области от 21.01.2014 г. № 46-рк «О Шилохвостове Р.Г., Жигульском Г.В.» и Положения о департаменте имущества и земельных отношений Новосибирской области, утвержденного постановлением Губернатора Новосибирской области от 13.05.2010 № 153, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «НОРД СИТИ МОЛЛ»** в лице генерального директора **Авакяна Вагана Спартаковича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью **491580 м²** из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения с кадастровым номером **54:19:112001:8163**, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): *Новосибирская область, Новосибирский район, муниципальное образование Станционный сельсовет, в районе Пашинского переезда* (далее – Участок), для использования в целях (разрешенное использование): **для строительства оптово-розничного торгового центра**, в границах, указанных в кадастровой выписке о земельном участке, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью (приложение №1).

1.2. На Участке объекты недвижимого имущества отсутствуют.

1.3. Обременений в отношении Участка не имеется.

2. Срок договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **23.01.2014** по **23.01.2019**.

2.2. Настоящий договор аренды Участка подлежит государственной регистрации.

3. Арендная плата

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет **17549,41 (семнадцать тысяч пятьсот сорок девять рублей 41 копейка)** в год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25 (двадцать пятого) числа последнего месяца каждого расчетного квартала путем перечисления на р/с 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области, г. Новосибирск, БИК-045004001, КПП 540601001. Получатель: управление федерального казначейства по Новосибирской области (департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области), ИНН 5406214965, код платежа 12011105022020000120, ОКАТО 50401000000.

3.3. Арендные платежи начинают исчисляться с **«23» января 2014 г.**

Расчет арендной платы установлен на основании постановления администрации Новосибирской области от 06.02.2006 г. № 6-па «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области».

Расчет размера арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2).

3.4. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после подписания договора аренды Участка, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором подписан указанный договор аренды.

3.5. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке Арендодателем в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не проводится.

3.6. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке Арендодателем, но не чаще одного раза в год, также в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

3.7. В случаях, указанных в пунктах 3.4 – 3.6 настоящего договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об одностороннем изменении арендной платы по инициативе Арендодателя без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием оснований и момента (срока) таких изменений.

3.8. В случае, когда за плательщиком к наступившему очередному сроку внесения платежа числится задолженность по этому платежу, соблюдается следующая очередность распределения поступивших сумм: в первую очередь погашается пеня по задолженности прошлых лет, затем последовательно: задолженность прошлых лет; пеня по задолженности по первому сроку платежа текущего года, сама задолженность по первому сроку платежа текущего года; пеня по задолженности по второму сроку платежа текущего года, сама задолженность и т.д., после этого погашаются платежи по очередным наступившим срокам уплаты в текущем году.

3.9. Арендная плата и начисленная пеня уплачиваются Арендатором Участка отдельными платежными документами по каждому типу платежа. Внесение арендной платы и пени по нескольким договорам аренды земельных участков одним платежным документом не допускается.

4. Права и обязанности Арендодателя

законодательством экологическими, строительными и иными специальными требованиями и разрешенным использованием земельного участка.

5.1.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия Договора.

5.1.4. Передавать Участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора с письменного согласия Арендодателя.

5.1.5. Передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать 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 действия настоящего договора с письменного согласия Арендодателя.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.2.3. Своевременно вносить арендную плату за землю. В обязательном порядке предоставлять Арендодателю заверенные копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы (в течение 3 (трех) календарных дней с момента ее внесения).

При нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы, а также внесении арендной платы не в полном размере Арендодатель вправе потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок. Невнесение арендной платы в указанный срок является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

5.2.4. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих юридических и финансовых реквизитов.

5.2.5. Обеспечить Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля (надзора) доступ на Участок по их требованию.

5.2.6. При установлении в отношении Участка сервитута для использования земельного участка в целях прохода, проезда, ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры обеспечить сервитутарию беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на участке.

5.2.7. Не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности, а также выполнять работы по благоустройству Участка.

5.2.8. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

5.2.9. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.10. В случае ухудшения состояния Участка в процессе его использования Арендатором, приводить его в состояние, предусмотренное настоящим Договором за свой счет.

5.2.11. Возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.12. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами произвести его государственную регистрацию в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.1.2. Досрочного одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора без обращения в суд (в одностороннем внесудебном порядке) в случае использования Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п.1.1. Договора;

В указанном случае Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору о намерении прекратить арендные отношения. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения настоящего Договора договор считается расторгнутым с момента получения соответствующего уведомления арендатором, если иной срок не указан в уведомлении. В данном уведомлении указываются сведения о договоре, Участке и другие данные, позволяющие идентифицировать правоотношения, о прекращении которых сообщается Арендатору, а также основания одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора.

4.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

4.1.4. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.5. Беспрепятственно посещать и обследовать Участок на предмет соблюдения земельного законодательства и условий настоящего Договора.

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

4.1.7. Пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям законодательства и условиям настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4.2.3. Не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на земельном участке, без согласования с Арендатором.

4.2.4. Своевременно в письменном виде извещать Арендатора об изменениях размера арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы.

4.2.5. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных либо муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещение всех убытков в соответствии с действующим законодательством.

4.2.6. Нести другие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

5.1.2. В установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы в соответствии с установленными

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

5.2.13. На территории строительства снять плодородный слой, складировать и использовать его для благоустройства.

5.2.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. За нарушение условий договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню за каждый календарный день просрочки в размере 0,1% от суммы задолженности за истекший квартал. Пеня перечисляется на счет, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

6.3. За нарушение пунктов 5.2.2, 5.2.6, 5.2.8 настоящего Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

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

7. Расторжение, изменение настоящего договора

7.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, за исключением случаев, когда Арендодателю не требуется согласия Арендатора на изменение условий Договора в соответствии с пунктами 3.4 - 3.6 настоящего Договора.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя при нарушении Арендатором условий настоящего Договора, земельного законодательства и нормативно-правовых актов Новосибирской области.

7.3. Истечение срока действия настоящего договора влечет за собой его прекращение в случаях, если ко дню истечения срока действия договора не будет достигнуто соглашение о его пролонгации.

7.4. Арендатор, после окончания установленного срока аренды, при досрочном расторжении настоящего договора должен произвести передачу Арендодателю земельного участка в 10-дневный срок с момента прекращения / расторжения настоящего договора по акту приема-передачи. Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

8. Рассмотрение споров

8.1. Споры между сторонами, возникающие из реализации Договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия

9.1. Договор со дня его подписания Сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок.

9.2. Настоящий договор составлен на 12 (двенадцати) листах (с приложениями № 1, 2) и в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Приложение 1: кадастровая выписка о земельном участке;
2. Приложение 2: расчет размера арендной платы;

11. Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

Департамент имущества и земельных
отношений Новосибирской области

Адрес: 630011, г. Новосибирск,
Красный проспект, 18
ОКПО 00097755 ОГРН 1035402457848
ИНН 5406214965/КПП 540601001

Подпись Арендодателя


М. В. Жигульский



Арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью
«НОРД СИТИ МОЛЛ»

Адрес: 630082, г. Новосибирск,
улица Жуковского, д.102, офис 414,
ИНН 5402567286, КПП 540201001,
р/с 40702810307000000037 в Филиале
ОАО «Международный банк Санкт-
Петербурга» в Новосибирске, к/с №
30101810300000000705,
БИК 045003705,

Подпись Арендатора


В.С. Авакян

