

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

рег. № 73

г. Белгород

14.06 2018 г.

Муниципальное образование городской округ «Город Белгород» (Устав городского округа «Город Белгород» принят решением Белгородского городского Совета депутатов от 29 ноября 2005 г. № 197), представляемое исполнителем – распорядительным органом - администрацией города Белгорода: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, дом № 38, в лице заместителя руководителя комитета имущественных и земельных отношений - начальника управления земельных отношений администрации города Белгорода Наумова Юрия Александровича, действующего на основании доверенности от 14.03.2018 г. № 09/1660, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Вега»**

в лице генерального директора Фрейдциса Моисея Срулевича,  
действующего на основании Устава

именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, согласно распоряжению администрации г. Белгорода от 09 июня 2018 года № 650 земельные участки для завершения строительства многоквартирных жилых домов, расположенные по адресу: г. Белгород, ул. Есенина:

- площадью 6900,0 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:78;
- площадью 11986,0 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:7099.

1.2. Категория земель – земли населённых пунктов.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года до 09 июня 2021 года. Договор аренды подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с 09 июня 2018 года.

При истечении срока действия договора настоящий договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок.

2.2. Срок освоения земельного участка 3 года.

Под освоением земельного участка понимаются действия Арендатора по реализации требований градостроительного законодательства РФ по оформлению разрешительной строительной документации, по проведению самих строительных работ и по регистрации права собственности на законченный строительством объект недвижимости.

2.2. Арендатор вносит арендную плату за пользование земельными участками в сумме:

- площадью 6900,0 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:78 – 1497200 (один миллион четыреста девяносто семь тысяч двести) рублей;

- площадью 11986,0 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:7099 – 3721600 (три миллиона семьсот двадцать одна тысяча шестьсот) рублей

в год согласно отчету независимого оценщика ООО «Центр Оценки», составленному в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.3. Арендная плата исчисляется с даты издания распоряжения администрации города Белгорода, указанного в п. 1.1. настоящего Договора и вносится Арендатором ежеквартально, пропорционально количеству дней в квартале, не позднее 25 числа последнего месяца квартала, за который производится оплата, в полном объеме на счета органов федерального казначейства.

2.4. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

2.5. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке:

- ежегодно, но не ранее чем через год, после заключения договора аренды земельного участка 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 заключен указанный договор аренды;

- в связи с изменением рыночной стоимости арендной платы, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы. В этом случае изменение рыночной стоимости арендной платы на размер уровня инфляции, не применяется.

При этом Арендатор обязан производить сверку расчетов арендных платежей в течение срока действия настоящего Договора.

2.6. Не использование земельных участков Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Досрочно отказаться от исполнения обязательств по Договору во внесудебном порядке, направив Арендатору уведомление не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора, в случае:

1) не устранения в установленный срок последствий совершенного земельного правонарушения;

2) неисполнения обязательств по строительству объекта в срок, установленный п. 2.2 Договора, в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем сорок процентов общего объема его строительства, предусмотренного утвержденной в установленном законодательством РФ порядке проектной документацией;

3) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.1.2. В одностороннем порядке установить новый размер арендной платы в случае и порядке, определенном в п.п. 2.5 настоящего Договора.

3.1.3. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке или по соглашению сторон, направив Арендатору не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление о расторжении Договора, в случае:

1) двукратного невнесения арендной платы в срок, установленный п. 2.4. Договора;

2) использования земельных участков не в соответствии с видом их разрешенного использования;

3) непроведения работ по освоению земельных участков в сроки, установленные п.п 2.2. Договора;

4) по основаниям, предусмотренным ст. 46 Земельного кодекса РФ;

5) осуществления строительства с нарушением требований градостроительного законодательства РФ;

6) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.1.4. Осуществлять контроль использования и охраны земель, предоставленных в аренду.

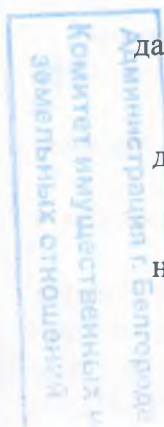
3.1.5. Производить сверку расчетов арендной платы.

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

#### 3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать по акту приема-передачи земельные участки.

3.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.



3.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

##### **4.1. Арендатор имеет право:**

4.1.1. Производить улучшения земельных участков, возводить строения с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством.

4.1.2. На заключение нового Договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, поданному Арендодателю не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора, в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление Арендодателю о намерении расторгнуть договор с указанием причины расторжения.

4.2. Арендатор имеет право только с согласия Арендодателя, оформленного в письменном виде:

1) передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе, отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды;

2) передавать земельный участок в субаренду.

##### **4.3. Арендатор обязан:**

4.3.1. Принять у Арендодателя земельные участки по акту приема-передачи.

4.3.2. Использовать земельные участки, не нарушая прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов смежных земельных участков и владельцев другого недвижимого имущества.

4.3.3. Использовать земельные участки в соответствии с их видом разрешенного использования.

4.3.4. Приступить:

- к освоению земельных участков не позднее трехмесячного срока с даты предоставления земельного участка;

- к строительству объекта после получения разрешения на строительство в установленном законом порядке.

4.3.5. Своевременно, в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора, вносить арендную плату, содержать арендуемые участки в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

4.3.6. Производить сверку расчетов арендных платежей в течение срока действия настоящего Договора.

4.3.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участков, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

4.3.8. В течение 10 дней после прекращения действия Договора передать участки Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

4.3.9. Возместить убытки, в случае ухудшения качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.

4.3.10. Обеспечить:

- соблюдение публичных сервитутов (безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа на земельный участок соответствующих служб города и др.), установленных нормативным правовым актом органа местного самоуправления в отношении данного земельного участка;

- сохранность межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством.

4.3.11. Выполнять требования соответствующих служб, занимающихся эксплуатацией городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.3.12. В случае изменения адреса места нахождения Арендатора и иных реквизитов, в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

4.3.13. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ.

4.3.14. Осуществлять мероприятия по снятию и транспортировке верхнего плодородного слоя почвы согласно проекту на снятие плодородного слоя почвы. За уклонение от проведения указанных мероприятий Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.15. Обеспечить вывоз строительного мусора и бытовых отходов.

4.3.16. В течение 2 (двух) месяцев с момента подписания договора аренды зарегистрировать договор аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

## **6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, по которым было достигнуто соглашение сторон, разрешаются в соответствии с действующим законодательством, судами Российской Федерации в соответствии с их компетенцией.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

7.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды вносятся по соглашению сторон, оформляются в письменном виде в форме Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Положения настоящего пункта не распространяются на п. 2.5 Договора.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. В случае досрочного расторжения Договора Арендатор обязан в срок, указанный в уведомлении о прекращении договорных отношений, подписать акт приема-передачи и передать земельный участок обратно в ведение администрации г. Белгорода в состоянии, пригодном для дальнейшего использования в соответствии с его установленным видом разрешенного использования, свободным от какого-либо имущества, строительных материалов, мусора. В случае неисполнения Арендатором требования о приведении земельного участка в состояние, пригодное для дальнейшего использования, Арендодатель вправе провести работу по освобождению земельного участка от какого-либо движимого имущества, строительных материалов, мусора собственными силами с последующим взысканием с Арендатора понесенных расходов.

8.2. В случае незавершения строительства в пределах действия договора аренды земельного участка администрация города имеет право обратиться в суд с требованием о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых выдан Арендатору, второй храниться у Арендодателя - в комитете имущественных и земельных отношений администрации города Белгорода, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

9.2. К Договору в качестве его неотъемлемой части приложено:  
Приложение № 1 – Распоряжение администрации города Белгорода о предоставлении земельного участка в аренду.  
Приложение № 2 – Акт приема - передачи земельного участка в аренду.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**Заместитель руководителя комитета  
имущественных земельных отношений –  
начальник управления земельных отношений  
администрации города Белгорода**

**Ю.А. Наумов**

МП



**АРЕНДАТОР:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Вега»**

г. Белгород, ул. Белгородского полка, 62

ф.и.о. гражданина, паспортные данные,

р/с 40702810700160005934 в Филиале ОАО Банк БТВ в г. Белгороде

адрес, телефон, расчетный счет и другие данные

ИНН 3123204306 к/с 30101810400000000757 БИК 041403757

**Генеральный директор**

**М.С.Фрейдис**

М.П.



подпись, ф., и., о. Лица, выдавшего договор.

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области  
Произведена государственная регистрация  
\_\_\_\_\_ *договора аренды* \_\_\_\_\_  
Дата регистрации: *22.06.2018*  
Номер регистрации: *51:10/012/2018/000-2018/001-019*  
Государственный регистратор прав \_\_\_\_\_  
(Инициалы, Ф.И.О.) (Ф.И.О.)

*Колесникова Э.А.*  
Колесникова Э.А.

Администрация г. Белгорода  
Комитет имущественных и  
земельных отношений



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

«09» июня 2018 г.

№ 650

**О предоставлении  
ООО «Вега»  
земельных участков  
по ул. Есенина**

Рассмотрев заявление ООО «Вега», руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации:

1. Прекратить обществу с ограниченной ответственностью «Вега» право аренды на земельный участок площадью 6900 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:78 и земельный участок площадью 11986 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:7099 по ул. Есенина и передать их в состав земель города Белгорода (земли населённых пунктов).

2. Расторгнуть договоры аренды земельных участков от 20.04.2015 г. № 110, от 20.04.2015 г. № 99.

3. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Вега» в аренду сроком на 3 (три) года земельный участок площадью 6900 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:78 и земельный участок площадью 11986 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:7099 по ул. Есенина для завершения строительства многоквартирных жилых домов.

4. Установить годовые размеры арендной платы земельных участков согласно отчету независимого оценщика ООО «Центр оценки», составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности:

- земельного участка площадью 6900 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:78 в сумме 1 497 200 (один миллион четыреста девяносто семь тысяч двести) рублей;

- земельного участка площадью 11986 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:7099 в сумме 3 721 600 (три миллиона семьсот двадцать одна тысяча шестьсот) рублей.

5. Обязать ООО «Вега»:

5.1. В месячный срок со дня выхода настоящего распоряжения заключить с администрацией города Белгорода в лице комитета имущественных и

земельных отношений администрации города Белгорода договоры аренды земельных участков.

5.2. Вносить арендную плату, содержать арендуемые участки в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

6. Предупредить ООО «Вега»:

6.1. О том, что в случае невыполнения требований, изложенных в пункте 5, настоящее распоряжение подлежит отмене в установленном порядке.

6.2. О необходимости регистрации договоров аренды земельных участков в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

7.3. О том, что в случае незавершения строительства до 10.04.2021 года администрация города имеет право обратиться в суд с требованием о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

8. Комитету имущественных и земельных отношений администрации города:

8.1. Осуществлять контроль за правильностью исчисления и своевременностью уплаты арендной платы за землю.

8.2. Предусмотреть в договорах аренды земельных участков обязанность ООО «Вега» по обеспечению вывоза строительного мусора и твердых бытовых отходов.

9. Контроль исполнения настоящего распоряжения возложить на комитет имущественных и земельных отношений администрации города (Аборнева В.В.).

Глава администрации  
города Белгорода



К.Полежаев



Приложение № 2

к договору аренды земельного участка  
№ 43 от 14.06 2018г.

АКТ

приема-передачи земельного участка в аренду.

г. Белгород

«09» 06 2018г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель – Администрация города Белгорода в лице заместителя руководителя комитета имущественных и земельных отношений - начальника управления земельных отношений администрации города Белгорода Наумова Юрия Александровича, и Арендатор

---

**Общество с ограниченной ответственностью «Вега»** в лице  
генерального директора Фрейдциса Моисея Срулевича,  
действующего на основании Устава

---

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает в аренду сроком на 3 (три) года до 09 июня 2021 года земельные участки, расположенные по адресу г. Белгород, ул. Есенина:

- площадью 6900,0 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:78;
- площадью 11986,0 кв. м с кадастровым номером 31:16:0129010:7099.

2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемым земельным участкам не имеется. Земельные участки отвечают требованиям разрешенного использования.

3. Стороны считают, что все обязательства по передаче вышеуказанных земельных участков выполнены полностью.

Данный акт не является документом на право собственности на земельные участки.

**ПЕРЕДАЛ**

Арендодатель

Заместитель руководителя комитета имущественных и земельных отношений – начальник управления земельных отношений администрации города Белгорода

  
Ю.А. Наумов

**ПРИНЯЛ**

Арендатор

ООО «Вега»

Генеральный директор – Фрейдцис  
Моисей Срулевич

  
М.С. Фрейдцис

Противоправленно, проштукатурено и скреплено

Инициалы В.И.Семько

Подпись В.И.Семько



Администрация г. Белгорода  
Комитет имущественных и  
земельных отношений