

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ  
В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Звенигород Московской области

№17 от «17» мая 2013 года

**Арендодатель:** Администрация городского округа Звенигород (ИНН 5015000588, КПП 501501001, ОКПО 04034361, ОКАТО 46430000000, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 50 № 000350072 выдано Инспекцией МНС России по г. Звенигороду Московской области 19 декабря 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025001745834, адрес места нахождения: Россия, 143180, Московская область, г.Звенигород, ул. Ленина, д.28) в лице Главы городского округа Звенигород Ставицкого Леонида Оскаровича, действующего на основании Устава муниципального образования «Городской округ Звенигород», с одной стороны и

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «КапиталПлюс» ИНН/КПП 7702798520/770201001, свидетельство государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1127746768203, юридический адрес: 129110, г.Москва, ул.Трифоновская, д.24, строение 1, в лице Генерального директора Быкова Вадима Владимировича, руководствуясь протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 06 мая 2013 года, заключили настоящий договор аренды земельного участка о нижеследующем:

### **1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 9300 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0050523:1303, вид разрешенного использования «для многоэтажного жилищного строительства» категория земель – «земли населённых пунктов», расположенный по адресу: Московская область, г.Звенигород, микрорайон Супонево, владение 19 Б, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В целях реализации мероприятий по комплексному освоению земельного участка Сторонами подписываются дополнительные соглашения, отражающие изменения условий настоящего договора.

1.2. Границы земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения, отражены в приложении к настоящему договору.

1.3. Комплексное освоение земельного участка включает строительство жилых зданий, строительство объектов инженерной инфраструктуры, финансирование строительства общеобразовательной школы на 550 мест в размере 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей и детского дошкольного учреждения на 60 мест в размере 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей, расположенных на земельном участке по адресу: Московская область, г.Звенигород, мкр. Супонево с кадастровым номером 50:20:0050523:1681.

### **2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка составляет 5 лет.

2.3. Стороны установили, что обязательства из настоящего договора возникли с момента его подписания Сторонами

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

3.1. Размер арендной платы:

Размер годовой арендной платы за указанный земельный участок составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

3.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором ежеквартально равными долями до 15 числа последнего месяца текущего квартала, путём перечисления на расчетный счет.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы, перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в настоящий договор, с момента издания соответствующего правового акта, о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора.

3.3. В случае, если на день поступления платежа отсутствует задолженность, как по арендной плате, так и по пени, поступивший платеж считается авансовым. При наличии задолженности по арендной плате поступившие от Арендатора платежи зачисляются в счет погашения имеющейся на день поступления платежа задолженности по арендной плате, а при отсутствии такой задолженности – в счет погашения задолженности по пени.

3.4. Арендная плата за земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка в соответствии с проектом планировки данного земельного участка будет исчисляться в отношении каждого образованного земельного участка с учетом вида разрешенного использования данного земельного участка.

Сторонами должны подписываться соглашения, отражающие изменения условий настоящего договора в части размера арендной платы в процессе реализации комплексного освоения земельного участка.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором.

4.1.2. По согласованию с Арендатором заключать дополнительные соглашения к настоящему договору, необходимость которых возникает в процессе выполнения обязательств Арендатора и которые не нарушают существенных условий настоящего договора.

4.1.3. Досрочно в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор и изъять весь или часть земельного участка, предоставленного по настоящему Договору, в следующих случаях:

- при использовании земельного участка не по целевому назначению;
- при использовании земельного участка с систематическим нарушением (более двух раз) земельного законодательства;
- при не использовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение одного года, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка;

О решении досрочно в одностороннем порядке расторгнуть договор Арендодатель письменно уведомляет Арендатора. Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента направления уведомления.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора;

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

4.1.6. Досрочно расторгать Договор в случаях, установленных пунктом 6.2. в порядке, установленном п.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.1.7. Имеет право на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.1.9. На односторонний отказ от исполнения Договора в любое время в случае возобновления действия Договора на тех же условиях на неопределенный срок и в иных случаях, установленных законом или Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору земельный участок по акту приема - передачи.

4.2.3. Своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.5. Письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц о необходимости освобождения Участка в связи с окончанием срока действия Договора, при досрочном расторжении Договора или одностороннем отказе от исполнения Договора.

4.2.6. Принять долевое участие в строительстве вышеуказанных объектов социального назначения путем его финансирования с оплатой за счет средств местного бюджета в размере, который будет установлен в процессе реализации настоящего договора.

4.2.7. Обеспечить выдачу Арендатору разрешений на строительство – в случае соответствия представленной им проектной документации требованиям законодательства;

4.2.8. Принять в муниципальную собственность построенные Арендатором и введенные в эксплуатацию инженерные сети и объекты инженерно-технического обеспечения;

#### **4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Передавать Участок в субаренду с предварительным уведомлением Арендодателя.

4.3.3. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при условии уведомления Арендодателя. В указанном случае ответственным по Договору перед Арендодателем становится новый Арендатор, за исключением передачи прав в залог. При этом заключение нового договора не требуется.

4.3.4. Передать новому Арендатору все необходимые документы, касающиеся комплексного освоения земельного участка и необходимые для выполнения обязанностей Арендатора;

#### **4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. Осуществить строительство жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры, финансирование строительства общеобразовательной школы на 550 мест в размере \_\_\_\_\_ рублей и детского дошкольного учреждения на 60 мест в размере \_\_\_\_\_ рублей, расположенных на земельном участке по адресу: Московская область, г.Звенигород, мкр. Супонево с кадастровым номером 50:20:0050523:1681.

4.4.3. Своевременно в соответствии с условиями Договора вносить арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законному представителю), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию и выполнять все предписания указанных должностных лиц.

4.4.5. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.4.6. В сроки, определенные планом-графиком выполнения работ с учетом положений о характеристиках планируемого развития территории и в порядке, определенном градостроительным законодательством, подготовить, представить на согласование и утверждение документацию по планировке территории – проект планировки и проект межевания в границах земельного участка, являющегося предметом настоящего договора.

4.4.7. В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории за свой счет обеспечить проведение землеустроительных работ по выносу на местность границ:

а) зон действия публичных сервитутов – в случае, когда документацией по планировке территории будет определена необходимость их установления;

4.4.20. В десятидневный срок письменно уведомить Арендодателя об изменении организационно – правовой формы, наименования, банковских реквизитов и юридического адреса.

4.4.21. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на земельный участок для осуществления контроля за его использованием.

4.4.22. Не нарушать права других правообладателей недвижимости;

4.4.23. Арендатор в течение 4 месяцев с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, обязан подготовить проект планировки территории, в части уточнения параметров застройки без изменения земель территории общего пользования, проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4.4.24. Арендатор в течение 60 месяцев с момента подписания настоящего договора обязан осуществить жилищное и иное строительство в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков

4.4.25. Арендатор в течение 60 месяцев с момента подписания настоящего договора обязан за свой счет выполнить работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность, а также условия такой передачи.

4.4.26. После подписания Договора, заключённого на 1 (один) год и более, и (или) изменений к нему, в случаях, предусмотренных законом, в месячный срок и за свой счет произвести его государственную регистрацию.

4.4.27. Письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора, при досрочном расторжении Договора или одностороннем отказе от исполнения Договора, а также о намерении возобновить действие Договора на неопределенный срок на тех же условиях или заключить Договор на новый срок.

4.4.28. Освободить и вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в день, следующий за днем окончания срока, указанного в пунктах 4.2.5. Договора, при истечении срока действия Договора, досрочном прекращении Договора или одностороннем отказе от исполнения Договора. Возврат Участка оформляется актом приема-передачи.

4.4.29. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях. За свой счет выполнять работы по благоустройству территории и поддержанию ее в надлежащем состоянии. При необходимости осуществлять ремонт асфальтового покрытия и благоустройство территории.

4.4.30. Регулярно осуществлять очистку территории земель общего пользования, прилегающей к Участку на расстоянии 10 м по всему периметру границ Участка, а также соблюдать установленные требования при сборе и вывозе мусора (отходов производства и потребления).

4.4.31. Соблюдать санитарные, противопожарные нормы и требования, а также действующие правила благоустройства и санитарного содержания, установленные действующим законодательством.

4.4.32. При расторжении и прекращении Договора Арендатор обязан погасить имеющуюся задолженность по арендной плате и пени за просрочку платежа.

4.4.33. Обеспечить за свой счет утверждение проекта планировки и проекта межевания территории Участка .

4.4.34. Обеспечить строительство (создание), постановку на кадастровый учет и безвозмездную передачу в установленном порядке в муниципальную собственность городского округа Звенигород объектов инженерной инфраструктуры, а также

- строительство внутриквартальных дорог осуществлять согласно разработанному проекту планировки;

- строительство объектов осуществлять в соответствии с согласованным проектом, требованиями норм и правил в области градостроительства;

- осуществить безвозмездную передачу в муниципальную собственность объектов социального назначения, инженерно-технического назначения, внутриквартальных дорог;

- произвести оплату стоимости присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения при оформлении договоров на оказание услуг на присоединение.

4.4.35. Нести ответственность за реализацию в полном объеме обязательств по комплексному освоению Участка и создание объектов недвижимости на Участке независимо от привлечения к комплексному освоению и строительству на Участке третьих лиц.

4.4.36. Предоставлять Арендодателю актуальную информацию об этапах строительства в соответствии с проектной документацией, об объемах выполненных работ.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. Ответственность за состояние Участка наступает у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (приложение к Договору) и прекращается с момента подписания акта о его передаче Арендодателю.

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

5.3. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,05% от размера невнесённой арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.4. В случае если Арендатор в срок, установленный в пункте 4.4.28. Договора, не возвратил Участок либо возвратил его несвоевременно, арендная плата за все время просрочки уплачивается в двукратном размере, при этом действие Договора не считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

5.5. В случае невыполнения действий, указанных в пункте 4.4.27. Договора с Арендатора в пользу Арендодателя взимается неустойка в размере десяти тысяч рублей в отношении физических лиц, в размере ста тысяч рублей в отношении юридических лиц. В случае невыполнения указанных действий Арендатор также может быть привлечен к административной ответственности, с применением штрафных санкций, по статье 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – самовольное занятие земельного участка.

5.6. В случае нарушения Арендатором сроков, указанных в п.п. 4.4.23. , 4.4.24. , 4.4.25. настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в трехкратном размере суммы арендного платежа.

5.7. 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 оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Досрочное расторжение Договора по инициативе Арендодателя возможно:

6.2.1. В случае, если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

6.2.3. В случае нарушения Арендатором сроков, установленных п.п. 4.4.23., 4.4.24., 4.4.25.

6.2.4. При использовании Участка с существенным нарушением условий Договора другой Стороной;

6.2.5. При использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель, предусмотренном в пункте 1.1. Договора;

6.2.6. При использовании Участка, которое приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

6.2.7. При не устранении совершенного умышленно земельного правонарушения;

6.2.8. При умышленном или неосторожном ухудшении состояния Участка;

6.2.9. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Договор считается прекращенным по истечении срока, на который он заключен, если ни одна из Сторон не заявила о возобновлении договора на тех же условиях на неопределенный срок в течение 30 дней до истечения срока действия договора.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 8. Особые условия договора

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- План-график выполнения работ по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства;
- План- график выполнения работ по планировке и межеванию земельного участка;
- Характеристики инженерных сетей и план-график строительства указанных сетей.
- Схема расположения земельного участка, отображающая его границы.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему несет Арендатор.

## 9. Реквизиты Сторон

**Арендодатель: Администрация городского округа Звенигород.**

ИНН 5015000588, КПП 501501001.

Адрес места нахождения: Московская область, г. Звенигород, ул. Ленина, д.28, тел./факс (495) 597-13-33.

Банковские реквизиты по оплате арендной платы:

Получатель: УФК по Московской области (Администрация городского округа Звенигород).

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001.

Счет получателя: 40101810600000010102, КБК 001 1 11 05012 04 0000 120, ОКАТО 46430000000.

**Арендатор: ООО «КапиталПлюс»**


ИНН/КПП 7702798520/770201001

Адрес места нахождения: 129110, г.Москва, ул.Трифоновская, д.24, строение 1, р/с 40702810300000002980 в ООО «БАНК КРЕМЛЕВСКИЙ» г.Москва к/с 30101810600000000196, БИК 044579196.

### Подписи сторон:

**Арендодатель**

Глава городского округа Звенигород

  
\_\_\_\_\_  
М.П. /Л.О.Ставицкий/

**Арендатор**

Генеральный директор

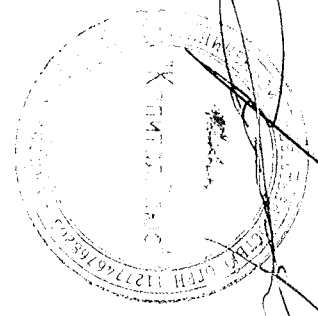
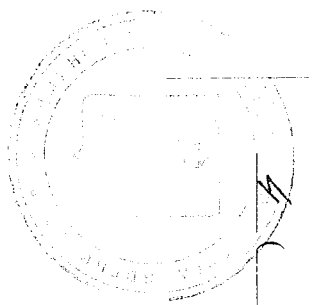
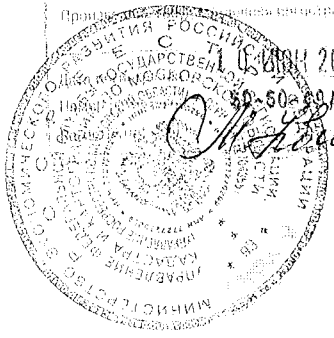
  
\_\_\_\_\_  
М.П. /В.В. Быков/  


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ 50-50/004/2013-124

№ 50-50/004/2013-124

№ 50-50/004/2013-124



4 ( ) ЛИСТА (ОВ)

**Передаточный Акт**  
Городской округ Звенигород  
Семнадцатое мая две тысячи тринадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся,


**Арендодатель:** Администрация городского округа Звенигород, ИНН/КПП 5015000588/501501001, ОКПО 04034361, ОКАТО 46430000000, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 50 №000350072 выдано инспекцией МНС России по г.Звенигороду Московской области 19.12.2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025001745834, адрес места нахождения: 143180, Московская область, г.Звенигород, ул.Ленина, д.28, в лице Главы городского округа Звенигород Ставицкого Леонида Оскаровича, действующего на основании Устава муниципального образования «Городской округ Звенигород», с одной стороны и

**Арендатор:** Общество с ограниченной ответственностью «КапиталПлюс» ИНН/КПП 7702798520/770201001, свидетельство государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1127746768203, юридический адрес: 129110, г.Москва, ул.Трифоновская, д.24, строение 1, в лице Генерального директора Быкова Вадима Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили, составили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

«Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял земельный участок площадью 9300 кв.м, с кадастровым номером 50:20:0050523:1303, вид разрешенного использования «для многоэтажного жилищного строительства» категория земель – «земли населённых пунктов», расположенный по адресу: Московская область, г.Звенигород, микрорайон Супонево, владение 19 Б, в аренду сроком на 5 лет. Арендатор принял вышеуказанный земельный участок в таком виде в каком он есть и претензий не имеет.

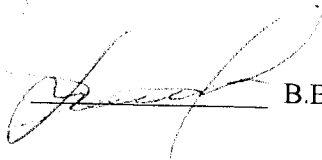
**Подписи сторон:**

«Арендодатель»



Л.О. Ставицкий

«Арендатор»



В.В. Быков