

ДОГОВОР № 426  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО  
ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

г.Курган

10.09 2015 г.

Администрация города Кургана, в лице заместителя Руководителя Администрации города Кургана, директора Департамента архитектуры, имущественных и земельных отношений Ивановой Елены Геннадьевны, действующей на основании Положения об Администрации города Кургана, утвержденного Решением Курганской городской Думы от 22.10.2014 г. № 190, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Промресурс», ОГРН 1084501002585, в лице директора Панченко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», и именуемые «Стороны», в соответствии с пунктом 6 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Администрации города Кургана от 25.06.2015 г. № 4919 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, расположенного по адресу: Российская Федерация, Курганская область, город Курган, 11 микрорайон, участок № 6», на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе заседания комиссии по организации проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных и лесных участков, расположенных на территории города Кургана от 06.08.2015 г. № 24 заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату в пользование на условиях аренды, а Арендатор принимает земельный участок, составляющий территорию, в отношении которой заключается Договор:

площадь 44022 кв.м.;

кадастровый номер:45:25:020411:1266;

категория земель: земли населенных пунктов;

разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (для комплексного освоения территории);

территориальная зона Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;

адрес (описание местоположения): Курганская область, г.Курган, 11 микрорайон, участок № 6, (далее – Участок).

Сведения об Участке приведены в кадастровом паспорте земельного участка от 15.06.2015г. № 45/201/2015-173817, прилагаемом к Договору и являющимся его неотъемлемой частью (Приложение 1).

1.2. Участок предоставляется для комплексного освоения территории в соответствии с видами разрешенного использования Участка и документацией по планировке территории. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным.

1.3. Часть земельного участка обременена правом ограниченного пользования, установленным в целях прохода или проезда, ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей.

1.4. На момент заключения Договора Участок не заложен, в споре и под запретом (арестом) не состоит.

## 2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Участок предоставляется в аренду сроком на 5 (пять) лет.

2.2. Передача Участка в пользование на условиях аренды Арендатору осуществляется Арендодателем в день подписания Договора по акту приема-передачи земельного участка в аренду, прилагаемому к Договору и являющемуся его неотъемлемой частью (Приложение 2).

## 3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

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

- первый арендный платеж;
- арендную плату за использование Участка.

3.2. Размер первого арендного платежа определен по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на право заключения договора аренды Участка и составляет 4 195 200 (четыре миллиона сто девяносто пять тысяч двести) рублей.

3.3. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора в сумме 839 040 (восемьсот тридцать девять тысяч сорок) рублей, засчитывается в счет платы первого арендного платежа.

3.4. Перечисление первого арендного платежа, за вычетом суммы, указанной в пункте 3.3 Договора, в размере 3 356 160 (три миллиона триста пятьдесят шесть тысяч сто шестьдесят) рублей осуществляется Арендатором в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Договора по следующим реквизитам:

Управление Федерального казначейства по Курганской области (Департамент архитектуры, имущественных и земельных отношений Администрации г.Кургана), расчетный счет 40101810000000010002, отделение Курган г.Курган, ИНН 4501197940, БИК 43735001, КПП 450101001, КБК 98011105012040000120, код ОКТМО 37701000 (с указанием в назначении платежа, даты, номера Договора и вида платежа).

Оплата первого арендного платежа должна быть произведена до регистрации Договора в Управлении Росреестра по Курганской области.

3.5. Арендная плата за пользование Участком вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в Договоре.

3.6. Годовой размер арендной платы определяется в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими на территории города Кургана.

Механизм расчета годовой арендной платы:

$$КСЗУ \times \% КС / 100\% = АП,$$

где: КСЗУ – кадастровая стоимость земельного участка, в руб.;

% КС – процент кадастровой стоимости;

АП – арендная плата, руб./год.

Размер годовой арендной платы составляет:

$$122\,775\,597,12 \times 0,5\% / 100\% = 613\,877,99 \text{ руб.}$$

3.7. Арендная плата за пользование Участком исчисляется с даты передачи Участка Арендатору по акту приема-передачи и перечисляется Арендатором

ежеквартально до 1 числа месяца, следующего за отчетным кварталом по реквизитам, указанным в пункте 3.4. Договора.

3.8. Исполнением обязательств по внесению платежей, предусмотренных пунктом 3.1 Договора, является внесение Арендатором денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Курганской области в соответствии с условиями Договора.

3.9. Оплата денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами с согласия Арендодателя.

3.10. Годовой размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- при изменении кадастровой стоимости Участка, но не чаще чем 1 раз в год.

При этом годовой размер арендной платы подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости;

- при изменении действующего законодательства, касающегося порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

В случае пересмотра Арендодателем годового размера арендной платы в одностороннем порядке по указанным в настоящем пункте основаниям и/или внесения изменений в Договор в части изменения Арендодателя, пересмотренные условия Договора принимаются Арендатором в бесспорном порядке.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с момента заключения Договора с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором требования использования Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования.

4.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом Арендодатель может потребовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

4.1.3. Вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный земельный надзор, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором.

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

4.1.5. Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок на период осуществления его комплексного освоения в день подписания Договора по акту приема-передачи земельного участка.

4.2.3. После утверждения в установленном законом порядке документации по планировке территории в границах Участка и осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, образуемых из Участка, (далее – Образованные участки) по письменному обращению Арендатора, заключить с ним в отношении каждого из Образованных участков договоры купли-продажи или аренды (за исключением Образованных участков, расположенных в границах территорий общего пользования).

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором, а также договором о комплексном освоении территории от 10.09 2015 г. № 1.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя, в пределах срока Договора передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, отдать арендные права в залог.

4.3.3. После утверждения в установленном законом порядке документации по планировке территории в границах Участка и осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков обратиться с письменным заявлением о приобретении в собственность или в аренду в отношении каждого из Образованных участков (за исключением Образованных участков, расположенных в границах территорий общего пользования).

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи земельного участка в день подписания Договора и уплатить сумму первого арендного платежа в размере и в срок, установленные пунктом 3.4 Договора, арендные платежи за пользование Участком в размере и в срок, установленные пунктами 3.6, 3.7 Договора, а в случае осуществления выкупа Образованных участков – уплатить стоимость выкупа Образованных участков, определяемую в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими на территории города Кургана.

4.4.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, определенными в пункте 1.2 Договора, с соблюдением условий договора о комплексном освоении территории от 10.09 2015 г. № 1.

4.4.3. Обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая строительство и ввод в эксплуатацию на Участке или на Образованных участках объектов капитального строительства, мероприятий по благоустройству в соответствии с договором о комплексном освоении территории от 10.09 2015 г. № 1.

4.4.4. Обеспечить охрану территории, безопасность работ по подготовке и комплексному освоению Участка до начала их осуществления, а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием мест предоставления Участка, номера Договора, реквизитов Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания работ.

4.4.5. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, Образованных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том

числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, смежной и близлежащей территории.

4.4.6. С даты подписания Договора обеспечить Арендодателю свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления своих полномочий в пределах компетенции.

4.4.7. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их обслуживанию.

4.4.8. Извещать Арендодателя, соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку, а также близлежащим участкам, объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

4.4.9. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) объектов инженерной инфраструктуры, жилищного и иного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.4.10. После окончания срока действия Договора в течение 10 (десяти) дней передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального, т.е. на момент передачи в аренду, и пригодном для его дальнейшего целевого использования.

4.4.11. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилых домов, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, при передаче по акту приема-передачи объектов долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо в ином порядке, установленном законодательством Российской Федерации, совершить все необходимые действия, направленные на обеспечение прекращения обременения земельного участка правом аренды.

4.4.12. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве аренды, сообщать Арендодателю о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов первым из регистрирующих свое право собственности приобретателем помещения в многоквартирном доме не позднее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

4.4.13. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов инженерной и иной инфраструктуры, подлежащих оформлению в государственную или муниципальную собственность, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не

ранее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до планируемого дня указанной даты.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств по внесению платежей, указанных в пунктах 3.4 и 3.7 Договора, он уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,04% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения иных условий Договора Стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3. Уплата неустойки в соответствии с пунктом 5.1. Договора не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

5.4. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, по день на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Курганской области. Государственную регистрацию Договора обеспечивает Арендодатель.

6.2. Изменения и дополнения к условиям Договора действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке, кроме случаев, упомянутых в Договоре.

6.3. Аренда Участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским, земельным законодательством Российской Федерации в настоящем Договоре. Расторжение (прекращение) Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по платежам.

Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке, в следующих случаях, признаваемых существенными нарушениями Договора:

- при использовании Арендатором Участка в целях, не предусмотренных Договором;
- при невнесении оставшейся суммы первого арендного платежа в течение месяца с момента истечения установленного Договором срока платежа, независимо от последующего внесения платежа;
- при невнесении арендной платы в установленные Договором сроки более двух раз подряд;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.4. О форс-мажорных обстоятельствах (действия непреодолимой силы, которая не зависит от воли сторон) каждая из Сторон обязана в трехдневный срок в письменной форме известить другую Сторону по Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трех) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны

скрепиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с исполнением Договора.

## 7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Споры, связанные с исполнением настоящего Договора, рассматриваются Курганским городским судом (Арбитражным судом Курганской области).

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. В случае досрочного расторжения Договора платежи, указанные в пункте 3.1 Договора, произведенные Арендатором до даты расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

8.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление исполнения обязательств по Договору, незамедлительно, но в любом случае не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

8.3. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора Арендатора отсутствовала ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной неисполнения Договора, и что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор и лица, подписавшие его, уполномочены на это.

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

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

8.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Росреестра по Курганской области.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Администрация города Кургана  
ИНН 4501005007

Адрес: 640000, Курганская область, г. Курган, пл. Ленина

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Промресурс», ОГРН 1084501002585, ИНН 4501138617, КПП 450101001

Адрес: 640000, Курганская область, г. Курган, ул. Бурова-Петрова, д. 100, корп. А

Арендодатель: \_\_\_\_\_ / Е.Г. Иванова/  
(подпись)

Арендатор: \_\_\_\_\_ (подпись)



Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Курганской области  
Регистратор № 45  
Производство № 40/2016/КГС/2016-696/



2016.  
№ 40/2016/КГС/2016-696/





Приложение 2  
к Договору аренды земельного участка  
для комплексного освоения территории  
от 10.09 2015 г. № 426

**АКТ**  
**приема-передачи земельного участка в аренду**

г.Курган

10.09 2015 г.

Администрация города Кургана, в лице заместителя Руководителя Администрации города Кургана, директора Департамента архитектуры, имущественных и земельных отношений Ивановой Елены Геннадьевны, действующей на основании Положения об Администрации города Кургана, утвержденного Решением Курганской городской Думы от 22.10.2014 г. № 190, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Промресурс», ОГРН 1084501002585, в лице директора Панченко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», подписали Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок (далее – Участок):

площадь 44022 кв.м.;

кадастровый номер:45:25:020411:1266;

категория земель: земли населенных пунктов;

разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (для комплексного освоения территории);

территориальная зона Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;

адрес (описание местоположения): Курганская область, г.Курган, 11 микрорайон, участок № 6, в границах, соответствующих описанию в кадастровом паспорте Участка.

1.1. Участок предоставляется для осуществления комплексного освоения территории в соответствии с видом разрешенного использования Участка и документацией по планировке территории.

2. Арендатор осмотрел Участок в натуре, ознакомился с характеристиками Участка, информацией об обременениях и ограничениях на использование Участка, иной существенной информацией об Участке и претензий к Участку не имеет.

3. Приемкой по настоящему Акту Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка для комплексного освоения территории в соответствии с Договором аренды земельного участка для комплексного освоения территории от 10.09 № 1.

Передал:

Принял:

Администрация города Кургана  
Адрес: 640000, Курганская  
область, г. Курган, пл. Ленина

Общество с ограниченной ответственностью  
«Промресурс», ОГРН 1084501002585, ИНН  
4501138617, КПП 450101001

Адрес: 640000, Курганская область, г. Курган, ул.  
Бурова-Петрова, д. 100, корп. А

(подпись)  
М.П.

/Е.Г.Иванова/



/Возвращено А.В.



**СОГЛАШЕНИЕ О РАСТОРЖЕНИИ**  
 договора № 426 аренды земельного участка  
 для комплексного освоения территории  
 от 10 сентября 2015 года

г. Курган

04 августа 2016г.

Администрация города Кургана, юридический адрес: 640000 Курганская область, город Курган, пл. Ленина, в лице заместителя Руководителя Администрации города Кургана, директора Департамента архитектуры, имущественных и земельных отношений Ивановой Елены Геннадьевны, действующей на основании Положения об Администрации города Кургана, утвержденного Решением Курганской городской Думы от 22 октября 2014 года № 190, в дальнейшем «Арендодатель»,

Общество с ограниченной ответственностью «Промресурс», ИНН 4501138617, ОГРН 1084501002585, юридический адрес: Курганская область, город Курган, проспект Маршала Голикова, д. 29Д, офис 18, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Панченко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Договор № 426 от 10 сентября 2015 года аренды земельного участка с кадастровым номером 45:25:020411:1266, площадью 44022 кв. м, расположенного по адресу: Курганская область, г. Курган, 11 микрорайон, участок № 6, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (для комплексного освоения территории), считается расторгнутым 15 июля 2016 года в связи с разделом земельного участка.

2. Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области.

3. Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон и один экземпляр - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель: \_\_\_\_\_ /Е.Г. Иванова/



Арендатор: \_\_\_\_\_ /Панченко А.В./

