

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ЗАКЛЮЧАЕМОГО БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

№ 22/24

Российская Федерация, Республика Башкортостан,
г. Стерлитамак

10.04.2022

Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (ИНН 0274045532, КПП 027401001, основной государственный регистрационный номер 1020202552920), место нахождения юридического лица: 450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 13), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника отдела управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Стерлитамакскому району Гималова Наила Юрисовича, действующего на основании приказов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 16.02.2022 г., № 232-к «О делегировании некоторых полномочий руководителям структурных подразделений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан» по муниципальным районам и городским округам», от 07.05.2021 г. № 1002-к «о переводе государственного гражданского служащего на иную должность гражданской службы», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – ИнвестРайСтройЗаказчик» (далее - ООО «СЗ – ИРСЗ») (ИНН 0242013471, основной государственный регистрационный номер 1210200034340), юридический адрес: 453118, Республика Башкортостан, Стерлитамакский район, с. Маринский, ул. Хвойная, д. 2 А, в лице директора Бережнева Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с п. 4 ст. 11.8, пп. 10 п. 3 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, рассмотрев обращение Общества с ограниченной ответственностью «СЗ – ИРСЗ» о предоставлении в аренду без торгов земельного участка, Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером **02:44:210801:6439**, площадью **17 008 кв.м.**, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Стерлитамакский район, с/с Отрадовский, с видом разрешенного использования: жилые дома высотой девять и выше этажей.

2. Дополнительные сведения об участке

2.1. Описание земельного Участка: обладает всеми свойствами и качествами, необходимыми для его использования по целевому назначению в границах, указанных в Сведениях об основных характеристиках объекта недвижимости.

2.2. Границы и другие сведения, характеристики земельного участка, ограничения в пользовании, обременения, установленные до заключения договора, указаны в Сведениях об основных характеристиках объекта недвижимости и сохраняются вплоть до их прекращения, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3. На земельном участке находится объект незавершенного строительства с кадастровым номером **02:44:210801:9170** – многоквартирный жилой дом, степень готовности объекта 25 %.

2.4. Заключение договора возможно при согласии банков ПАО «ВТБ», ПАО «Сбербанк России», АО «Газпромбанк», земельный участок обременен ипотекой в силу закона на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

3. Срок договора

3.1. Срок аренды устанавливается с **22.04.2022 г.** (двадцать второе апреля две тысячи двадцать второго года) по **21.04.2025 г.** (двадцать первое апреля две тысячи двадцать пятого года) в соответствии с пп. 6 п. 8 ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ, а также заявлением о предоставлении земельного участка.

3.2. В случае использования Арендатором Участка по истечении срока действия настоящего Договора (несвоевременный возврат арендованного Участков в соответствии со ст. 622 ГК РФ) он обязуется вносить арендную плату за пользование Участком в размере и порядке, установленном настоящим Договором, что не может быть расценено в качестве продления на неопределенный срок, либо в качестве согласия Арендодателя на продление арендных отношений.

3.3. По истечении срока действия настоящего договора преимущественное право Арендатора на заключение договора на новый срок исключается в случае недобросовестного исполнения Арендатором условий настоящего договора.

4. Арендная плата

4.1. Размер годовой арендной платы за Участок устанавливается исходя из расчета арендной платы, который определен в приложении к Договору и являющийся его неотъемлемой частью.

4.2. Стороны согласны, что для целей расчета арендных и иных платежей, предусмотренных настоящим

Протокол, пронумеровано и скреплено печатью
Одобрено: *Шагимуратова З.М.*
Инст. 026
Отдел по Sterlingмакскому району
Управления по работе с территориальными отделами и
взаимодействию с органами местного самоуправления
Министерства Юстиции РБ
Министр С.В. Исмаилов

Переведено в форму электронного
образа документа
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Шагимуратова З.М.
20 22 г.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Башкортостан
Произведена государственная регистрация *30208090*
Дата регистрации *06.05.2022*
Номер регистрации *02:44:210801:0439*
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор прав *ДЕМИНА В.А.*
(подпись) (Ф.И.О.)



договором, количество дней в году принимается равным 365.

4.3. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем не чаще одного раза в год при изменении и (или) индексации ставок земельного налога и арендной платы или введении коэффициентов к ним на очередной финансовый год в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан, органов местного самоуправления.

В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Башкортостан или представительного органа муниципального образования, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления, применяются коэффициенты и ставки арендной платы, предусмотренные указанными нормативными правовыми актами.

4.4. Арендная плата вносится Арендатором за каждый месяц вперед, но не позднее десятого числа текущего месяца.

4.5. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по настоящему Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок исполнения которого наступил ранее, если в платежном документе Арендатором не указан период платежа.

4.6. Не использование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы.

4.7. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет: УФК по Республике Башкортостан (Минземимущество РБ) ИНН 0274045532, КПП 027401001, Банк получателя: Отделение - НБ Республики Башкортостан г. Уфа, БИК 018073401, р/с 03100643000000010100, КБК (код бюджетной классификации) 863 111 05013 05 0000 120, ОКТМО 80649456.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию Участка с целью контроля за его использованием в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и не отвечающим виду его разрешенного использования, а также требовать прекращения применения способов использования, приводящих к его порче.

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

5.1.4. Требовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный письменной претензией срок, в случае невнесения Арендатором арендной платы в течение двух сроков подряд, но не более, чем на два срока вперед.

5.1.5. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в течение 10-ти дней с момента подписания сторонами настоящего Договора.

5.2.2. Не препятствовать осуществлению Арендатором деятельности, если она не противоречит условиям Договора и требованиям законодательства Российской Федерации и Республики Башкортостан.

5.2.3. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам использования Участка.

5.2.4. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемый земельный участок.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Самостоятельно осуществлять деятельность на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием.

5.3.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Нессти бремя содержания Участка.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не причиняющими вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту.

5.4.3. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию, а также в случае, если Участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечить допуск также представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

5.4.4. При осуществлении разрешенного использования земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом земельном Участке и прилегающих к нему территориях.

5.4.6. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

5.4.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, причинившем (или грозящем причинить) Участку и находящимся на нем объектам, указанным в

ущерба и возможности дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

5.4.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатора, в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом, с приложением заверенных копий документов, подтверждающих данное событие.

5.4.9. В случае реорганизации или ликвидации организации, смерти Арендатора его правопреемник (наследник) в течение одного месяца с момента получения документов, подтверждающих правопреемство от Арендатора должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом, с заявлением на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок либо о расторжении настоящего Договора.

5.4.10. Не нарушать права других арендаторов и землепользователей.

5.4.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

5.4.12. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор обязан передать Участок по акту приема-передачи Арендодателю. При этом Арендатор несет ответственность за ухудшение Участка в течение срока действия Договора до момента возврата данного земельного участка Арендодателю.

5.4.13. В случае, если Участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, соблюдать особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах.

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и обязанности, установленные действующим законодательством¹.

6. Изменение и прекращение Договора

6.1. Изменения и (или) дополнения, вносимые в настоящий Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных пп. 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

6.2. При изменении условий, предусмотренных п. 4.4 настоящего Договора, Арендодатель уведомляет о них Арендатора в средствах массовой информации, а также на официальном сайте Арендодателя.

6.3. По истечении срока действия настоящего Договора, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, настоящий Договор прекращает свое действие.

6.4. Расторжение или прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по арендной плате и пени, предусмотренные пунктом 7.1 настоящего Договора.

6.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

6.6. В случае намерения одной из сторон досрочно расторгнуть настоящий Договор, она направляет другой стороне, не менее чем за три месяца, письменное уведомление об этом.

6.7. Настоящий Договор досрочно прекращается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

6.8. Переход права собственности на Участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

6.9. В случае невыполнения Арендатором обязательств по осуществлению мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, Арендодатель имеет право потребовать расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке, за исключением случая предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства.

6.10. Изменение, либо прекращение настоящего Договора осуществляется также по иным основаниям и в порядке установленным действующим законодательством².

6.11. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора он уплачивает Арендодателю пени в следующем порядке.

Пени за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по уплате арендной платы, начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы, по сто восьмидесятый день начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Начиная со сто восьмидесят первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день

¹ В случае, если земельный участок предоставляется для проведения работ, связанных с использованием недр, при окончании указанных работ Арендатор обязан осуществлять работы по рекультивации земельного участка.

² В случае, если деятельность Арендатора привела к ухудшению качества земельного участка (в том числе в результате его загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязан обеспечить его рекультивацию.

фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.2. В случае невозвращения Участка Арендодателю при прекращении настоящего Договора в срок, установленный п. 5.4.12 настоящего Договора, Арендатор, помимо внесения арендной платы и пени, в соответствии с п. 7.1 настоящего Договора уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки, перечисляя ее в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего Договора. Неустойка не выплачивается, если просрочка в возвращении Участка была вызвана действиями Арендодателя.

7.3. В случае нарушения других условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. Особые условия Договора

8.1. Возврат Арендатору излишне уплаченной арендной платы осуществляется в течение 3 месяцев после окончания финансового года, в котором подано заявление Арендатора о возврате переплаты арендной платы по настоящему Договору.

8.2. Стоимость неотделимых улучшений Участка, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит ни при каких условиях.

9. Заключительные положения

9.1. Договор, заключенный на срок менее года, вступает в силу после подписания его сторонами. Договор, заключаемый на срок год и более, вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один передается Арендодателю, один – Арендатору³.

9.5. К настоящему Договору прилагаются:

- (1) Расчет арендной платы.
- (2) Акт приема-передачи Участка.

9.6. Арендатор дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», для получения уведомления о задолженности по арендной плате и об изменении арендной платы.

10. Адреса, банковские реквизиты Сторон

10.1. Арендодатель: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан

Адрес места нахождения	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 13
ИНН / КПП	0274045532/027401001
ОГРН	1020202552920
Банк	
Телефоны	8 (3473) 25-51-19

10.2. Арендатор: ООО «СЗ – ИРСЗ»

Адрес места нахождения юридического лица	453118, Республика Башкортостан, Стерлитамакский район, с. Мариинский, ул. Хвойная, д. 2 А
ИНН	0242013471
ОГРН	1210200034340
Телефоны	

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Начальник отдела по Стерлитамакскому району
Управления по работе с территориальными
Отделами и взаимодействию с органами местного
самоуправления Минземимущества РБ



Гималов

Арендатор:

Директор ООО «СЗ-ИРСЗ»



/ А.И. Березнев

Приложение № 1
к Договору аренды земельного участка
№ 22/774 от 20.04.2022

РАСЧЕТ

арендной платы

Данный расчет действует с 22.04.2022 г. по 31.12.2022 г.

Арендатор: ООО «СЗ – ИСРЗ»

Кадастровый номер земельного участка: 02:44:210801:6439

Адрес (местоположение) участка: Республика Башкортостан, Стерлитамакский район, с/с Отрадовский

Вид разрешенного использования земельного участка: жилые дома высотой девять и выше этажей.

Основание: Постановление Правительства Республики Башкортостан «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» от 22.12.2009 № 480; решение Совета муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан от 26.06.2016 №32/з-360 (с изм. от 25.08.2016 № 38/з-414, от 31.03.2017 №6/з-58, от 18.04.2018 №17/з-155, от 15.02.2019 №25/з-225) «Об утверждении правил определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена»

Кадастровый номер	КСУ	Сап	Площадь (кв. м)		Годовая Апл (руб.)
			S	S1	
02:44:210801:6439	12 578 606,56	6,33	17 008	17 008	796 225,79

График платежей:

Январь 0,00	Февраль 0,00	Март 0,00	Апрель 19632,96	Май 67 624,66	Июнь 65 443,22
Июль 67 624,66	Август 67 624,66	Сентябрь 65 443,22	Октябрь 67 624,66	Ноябрь 65 443,22	Декабрь 67 624,66

Итого за расчетный период: 554085 руб. 89 коп.

УФК по Республике Башкортостан (Минземимущество РБ), ИНН 0274045532, КПП 027401001; банк получателя: Отделение – НБ Республики Башкортостан г. Уфа, БИК 018073401, р/с 03100643000000010100; код бюджетной классификации: 863 111_05013 05 0000 120 (доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков). ОКТМО сельского поселения Отрадовский сельсовет муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан 80 649 456.

Арендодатель:

Начальник отдела по Стерлитамакскому району
Управления по работе с территориальными
Отделами и взаимодействию с органами местного
самоуправления Минземимущества РБ



Н.Ю. Гималов

Арендатор:

Директор ООО «СЗ-ИСРЗ»



А.И. Бережнев

Приложение № 2
к Договору аренды земельного участка
№ 22/24 от 20.04.2022

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к Договору аренды земельного участка № 22/24 от 20.04.2022

г. Стерлитамак РБ

20.04.2022

Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (ИНН 0274045532, КПП 027401001, основной государственный регистрационный номер 1020202552920), место нахождения юридического лица: 450008, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Цюрупы, д. 13), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника отдела управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Стерлитамакскому району **Нанла Юрисовича**, действующего на основании приказов Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 16.02.2022 г., № 232-к «О делегировании некоторых полномочий руководителям структурных подразделений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан» по муниципальным районам и городским округам», от 07.05.2021 г. № 1002-к «о переводе государственного гражданского служащего на иную должность гражданской службы», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – ИнвестРайСтройЗаказчик»** (далее - ООО «СЗ – ИРСЗ») (ИНН 0242013471, основной государственный регистрационный номер 1210200034340), юридический адрес: 453118, Республика Башкортостан, Стерлитамакский район, с. Маринский, ул. Хвойная, д. 2 А, в лице директора **Бережнева Алексея Ивановича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок из категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером **02:44:210801:6439**, площадью **17 008 кв.м.**, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Стерлитамакский район, с/с Отрадовский, с видом разрешенного использования: жилые дома высотой девять и выше этажей.
2. Участок передан в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением.
3. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении состояния Участка на момент его передачи.
4. Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру передается Арендодателю, Арендатору.

5. Подписи сторон

Арендодатель:

Начальник отдела по Стерлитамакскому району
Управления по работе с территориальными
Отделами и взаимодействию с органами местного
самоуправления Минземимущества РБ



Н.Ю. Гималов

Арендатор:

Директор ООО «СЗ – ИРСЗ»



А.И. Бережнев