

ДОГОВОР № 1 АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

город Екатеринбург

27 июня 2016 года

Белоусова Анастасия Анатольевна (28 февраля 1975 г.р., Паспорт: 65 06 № 998731, выдан УВД Кировского района города Екатеринбурга, 13 января 2007 г., зарегистрирована по адресу: г. Екатеринбург, ул. Блюхера д. 45 кв.132), **Патрашева Вера Васильевна** (18 декабря 1945 г.р, паспорт: 75 03 № 883762, выдан 13.10.2003 г., Тракторозаводским РУВД города Челябинская., адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 124 кв. 347) именуемые в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и **ООО «Управляющая компания «ЭФЕС»**, в лице Директора Зориной Зили Шайсламовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование сроком на 5 (Пять) лет за плату земельный участок (далее – Участок) для строительства объекта капитального строительства **«3 очередь строительства многофункционального жилого комплекса с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в границах улиц Блюхера-Камчатская-Владивостокская-Сахалинская в г. Екатеринбург».**

2. Условия договора

2.1. Объект договора.

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, по улице Астраханской, ул. Астраханская, 3, ул. Астраханская, 4-6, ул. Астраханская, дом 4-6, ул. Астраханская, 5, ул. Астраханская, дом 6а, ул. Астраханская, 7, ул. Астраханская, д. 8-10, ул. Астраханская, дом 9, ул. Астраханская, дом 11, по улице Памирской, ул. Памирская, ул. Памирская, 7, ул. Памирская, дом 7-9, ул. Памирская, дом 11, ул. Памирская, 11а, ул. Кронштадтская/ул.Астраханская, дом 8/13, ул. Кронштадтская/ул. Памирская), в пределах границ, указанных в Плате земельного участка (Приложение № 2), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 10528 кв.м.

2.1.3. Категория земель – земли населенных пунктов.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:0000000:89400.

2.1.5. Разрешенное использование Участка – многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 1), подписываемому сторонами по настоящему договору и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Арендная плата (периодические арендные платежи), (далее – арендная плата).

2.2.1. Определение размера арендной платы.

Годовой размер арендной платы определяется сторонами в размере 1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей (из расчета 365 дней в году) и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом направленный

(выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты аннулируются (считаются недействительными).

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 1 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

2.2.3. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором платежами в сроки, указанные в расчете арендной платы, отдельным платежным документом с указанием даты Договора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя по реквизитам, указанным в расчете арендной платы.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору.

2.3. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), доступ на Участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

2.4. Содержание и использование Участка.

Арендатор проводит работы по уборке и благоустройству, а также по организации наружного освещения Участка. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях.

Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с пунктом 2.1.5. настоящего договора.

2.5. Оборот Участка.

Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права Участка в залог, 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 согласия Арендодателя. При этом к новому правообладателю переходят обязанности, предусмотренные настоящим договором.

2.6. Возврат Участка.

2.6.1. При прекращении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента прекращения настоящего договора.

2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

3. Ответственность Сторон

3.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.3. настоящего договора.

3.2. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка.

3.3. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением

либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

3.4. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4. Изменение настоящего договора

Все изменения к настоящему договору, за исключением случаев изменения арендной платы, действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в соответствии с настоящим договором.

5.2. Односторонний отказ Арендодателя от исполнения настоящего договора допускается в случаях:

1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд;

2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);

3) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

При этом настоящий договор считается расторгнутым по истечении 10 дней с момента направления Арендодателем в адрес Арендатора уведомления об отказе от исполнения.

5.3. Существенным нарушением условий настоящего договора Арендатором считается любое из нарушений, предусмотренных пунктом 5.2. настоящего договора.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате арендной платы, от уплаты пени и штрафов по настоящему договору.

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, неотделимых без вреда для Участка.

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора – 5 (Пять) лет. Начало срока аренды исчисляется с 27 июня 2016 года.

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у сторон с 27 июня 2016 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

7. Особые условия Договора

7.1. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя об изменении адреса, о реорганизации юридического лица, а также предоставить документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации. В случае непредставления Арендатором сведений об изменении адреса, уведомления, в том числе об изменении размера арендной платы, о расторжении договора, направляются Арендодателем по последнему известному адресу.

7.2. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

7.3. Арендатор совместно с Арендодателем обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его подписания.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 1);
- 2) план земельного участка (Приложение № 2);
- 3) расчет арендной платы (Приложение № 3).

Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Белоусова Анастасия Анатольевна,
28 февраля 1975 г.р.,
Паспорт: 65 06 № 998731, выдан УВД
Кировского района города Екатеринбурга,
13 января 2007 г., зарегистрирована по
адресу: г. Екатеринбург, ул. Блюхера, д. 45,
кв. 132

Арендатор:



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ЭФЕС» ИНН
6670333768 КПП 667001001, р\счет
40702810916160066376, кор\счет
30101810500000000674 в Уральском банке
Сбербанка РФ г. Екатеринбург Кировское
отделение № 7003 БИК 046577674 ИНН/КПП
банка 7707083893/667102006

Патрашева Вера Васильевна

18 декабря 1945 г.р, паспорт: 75 03 №
883762, выдан 13.10.2003 г.,
Тракторозаводским РУВД города
Челябинская., адрес регистрации: г.
Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 124 кв. 347

Подписи сторон:

Арендодатель:


_____/А.А. Белоусова/

_____/В.В. Патрашева/

Арендатор:


_____/З. Ш. Зорина/


Приложение № 1
К Договору № 1 аренды земельного участка
От 27.06.2016 г.

**Акт приема-передачи к
Договору № 1 аренды земельного участка от 27.06.2016 г.**

Город Екатеринбург

27 июня 2016 года

Белоусова Анастасия Анатольевна (28 февраля 1975 г.р., Паспорт: 65 06 № 998731, выдан УВД Кировского района города Екатеринбурга, 13 января 2007 г., зарегистрирована по адресу: г. Екатеринбург, ул. Блюхера 45-132), **Патрашева Вера Васильевна** (18 декабря 1945 г.р, паспорт: 75 03 № 883762, выдан 13.10.2003 г., Тракторозаводским РУВД города Челябинская., адрес регистрации: г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 124 кв. 347) именуемые в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и **ООО «Управляющая компания «ЭФЕС»**, в лице Директора Зориной Зили Шайсламовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что в соответствии с Договором № 1 аренды земельного участка от 21 июня 2016 года,

Арендодатель сдал, а Арендатор принял земельный участок общей площадью 10528 кв. м. (кадастровые номер: 66:41:000000:89400), относящийся к категории земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше», расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, по улице Астраханской, ул. Астраханская, 3, ул. Астраханская, 4-6, ул. Астраханская, дом 4-6, ул. Астраханская, 5, ул. Астраханская, дом 6а, ул. Астраханская, 7, ул. Астраханская, д. 8-10, ул. Астраханская, дом 9, ул. Астраханская, дом 11, по улице Памирской, ул. Памирская, ул. Памирская, 7, ул. Памирская, дом 7-9, ул. Памирская, дом 11, ул. Памирская, 11а, ул. Кронштадтская/ул. Астраханская, дом 8/13, ул. Кронштадтская/ул. Памирская).

Состояние передаваемого земельного участка удовлетворительное для использования по назначению.

Настоящий акт составлен в трех экземплярах – по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Белоусова Анастасия Анатольевна,
28 февраля 1975 г.р.,
Паспорт: 65 06 № 998731, выдан УВД
Кировского района города Екатеринбурга,
13 января 2007 г., зарегистрирована по
адресу: г. Екатеринбург, ул. Блюхера, д. 45,
кв. 132

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ЭФЕС» ИНН
6670333768 КПП 667001001, р/счет
40702810916160066376, кор/счет
30101810500000000674 в Уральском банке
Сбербанка РФ г. Екатеринбург Кировское
отделение № 7003 БИК 046577674 ИНН/КПП
банка 7707083893/667102006

Патрашева Вера Васильевна


18 декабря 1945 г.р, паспорт: 75 03 №
883762, выдан 13.10.2003 г.,
Тракторозаводским РУВД города
Челябинская., адрес регистрации: г.
Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 124 кв. 347

Подписи сторон:

Арендодатель:

 /А.А. Белоусова/
 /В.В. Патрашева/

Арендатор:

 /З. Ш. Зорина/


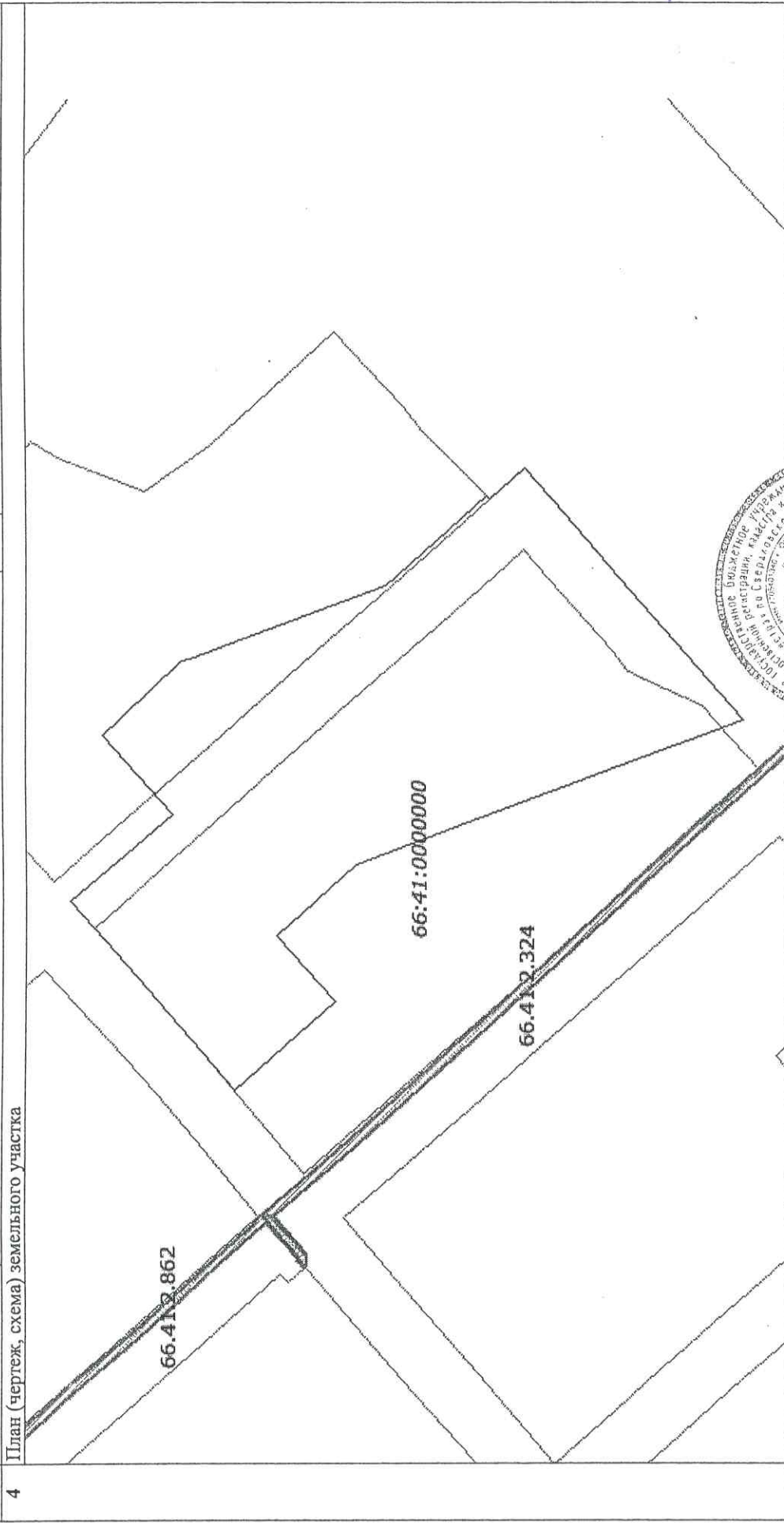
Приложение №2

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" апреля 2015 г. № 66/301/15-302669

1	Кадастровый номер: 66:41:0000000:89400	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	--	---	----------	---	-----------------



5	Масштаб 1:1500
---	----------------



техник I категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	Л. С. Савельева (инициалы, фамилия)
--	--

М.П.

Приложение № 3
К Договору № 1 аренды земельного участка
От 27.06.2016 г.

**Расчет арендной платы на 2016 год к
Договору № 1 аренды земельного участка от 27 июня 2016 года**

Город Екатеринбург

27 июня 2016 года

Исходные данные для расчета:

Площадь земельного участка: 10 528 кв.м.

Функциональное назначение – многоэтажный жилой дом

Кадастровая стоимость: 124 942 044,00 рублей.

Расчет арендной платы на 2016 год:

Месяц	Начислено /руб.	Уплатить не позднее
Июнь 2016 г.	13 150,68	30.09.2016 г.
Июль 2016 г.	101 918,0	30.09.2016 г.
Август 2016 г.	101 918,0	30.09.2016 г.
Сентябрь 2016 г.	98 630,0	30.09.2016 г.
Октябрь 2016 г.	101 918,0	31.12.2016 г
Ноябрь 2016 г.	98 630,0	31.12.2016 г
Декабрь 2016 г.	101 918,0	31.12.2016 г

Итого арендная плата за земельный участок на 2016 год – 604 932,00 (Шестьсот четыре тысячи девятьсот тридцать два) рубля 00 коп.

Данный расчет является неотъемлемой частью договора № 1 аренды земельного участка от 27 июня 2016 года.

Подписи сторон:

Арендодатель:

 /А.А. Белоусова/

 /В.В. Патрашева/

Арендатор:

 /З. Ш. Зорина/



Приложение № 3.1
К Договору № 1 аренды земельного участка
От 27.06.2016 г.

**Расчет арендной платы на 2017 год к
Договору № 1 аренды земельного участка от 27 июня 2016 года**

Город Екатеринбург

27 июня 2016 года

Исходные данные для расчета:

Площадь земельного участка: 10 528 кв.м.

Функциональное назначение – многоэтажный жилой дом

Кадастровая стоимость: 124 942 044,00 рублей.

Расчет арендной платы на 2017 год:

Месяц	Начислено /руб.	Уплатить не позднее
Январь 2017	101 918,0	30.03.2017 г.
Февраль 2017	92055,0	30.03.2017 г.
Март 2017	101 918,0	30.03.2017 г.
Апрель 2017	98 630,0	30.06.2017 г.
Май 2017	101 918,0	30.06.2017 г.
Июнь 2017 г.	98 630,0	30.06.2017 г.
Июль 2017 г.	101 918,0	30.09.2017 г.
Август 2017 г.	101 918,0	30.09.2017 г.
Сентябрь 2017 г.	98 630,0	30.09.2017 г.
Октябрь 2017 г.	101 918,0	31.12.2017 г.
Ноябрь 2017 г.	98 630,0	31.12.2017 г.
Декабрь 2017 г.	101 918,0	31.12.2017 г.

Итого арендная плата за земельный участок на 2017 год – 1 200 001,00 (Один миллион один) рубль 00 коп.

Данный расчет является неотъемлемой частью договора № 1 аренды земельного участка от 27 июня 2016 года.


Подписи сторон:

Арендодатель:

 /А.А. Белоусова/

 /В.В. Патрашева/

Арендатор:

 /З. Ш. Зорина/



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
№ 08 ИЮЛ 2016
№ 66-66/001/66/001/456/2016-854/2
Регистратор ОЧУ ФРИЕВА Н.А.

Ита ам поставлен ошибочно



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
№ 01 СЕН 2016
№ 66/001/66/001/456/2016-854/2
Регистратор ОЧУ ФРИЕВА Н.А.



Handwritten signatures and initials in blue ink.