

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 535-а**  
**земельного участка, государственная собственность**  
**на который не разграничена**

г. Барнаул

«09» 11 2022 г.

Управление имущественных отношений Алтайского края в лице начальника управления имущественных отношений Алтайского края Теплова Александра Владимировича, действующего на основании распоряжения Губернатора Алтайского края от 26.07.2021 № 43-ргк, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Алгоритм-Дом»», в лице Вотякова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

на основании протокола о результатах аукциона от 06.10.2022 № 40/1 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 22:63:030118:6, местоположение: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, улица Сухэ-Батора, 39 (далее - Участок).

1.2. Площадь Участка 0,5196 га или 5196 (пять тысяч сто девяносто шесть) кв.м.

1.3. Цель предоставления: для строительства многоэтажного жилого дома. Разрешенное использование земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6).

Цель предоставления и разрешенное использование являются существенными условиями Договора и не подлежат изменению.

1.4. Настоящий Договор со дня его подписания Сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок.

### 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды устанавливается на 10 лет 8 месяцев с даты подписания Договора Сторонами. Договор не подлежит заключению (продлению) на новый срок, возобновлению на неопределенный срок

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, но Стороны установили, что условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие с момента подписания Договора.

### 3. РАЗМЕР, ПОРЯДОК РАСЧЕТА И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы определен в соответствии с протоколом о результатах аукциона от 06.10.2022 № 40/1.

Ежегодная арендная плата за Участок составляет 5 927 336 (пять миллионов девятьсот двадцать семь тысяч триста тридцать шесть) рублей.

3.2. 3.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет 40102810045370000009 в ОТДЕЛЕНИЕ БАРНАУЛ БАНКА РОССИИ/УФК по Алтайскому краю г. Барнаул, БИК 010173001, ИНН получателя: 2221114698, КПП 222101001, УФК по Алтайскому краю (комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула, л/с 04173009560), ОКАТО 01401000000, ОКТМО 01701000, казначейский счет поступлений (доходов): 03100643000000011700, код бюджетной классификации (обязательство) 91511105012040000120, код бюджетной классификации (пени) 91511607090040004140, а также в платежных документах указывается номер и дата договора аренды земельного участка, по которому производится оплата.

3.3. Арендная плата по настоящему Договору исчисляется с даты его подписания.

3.4. Арендная плата за первый отчетный год аренды по Договору за вычетом задатка подлежит внесению Арендатором в течение 10 дней с момента подписания настоящего Договора, а в случае, если задаток был возвращен - в размере, определенном протоколом о результатах аукциона от 06.10.2022 № 40/1.

Отчетным годом является период, равный одному году с даты подписания настоящего Договора.

В последующие годы арендная плата по настоящему договору вносится ежеквартально, равными долями, рассчитанными пропорционально относительно годовой суммы арендной платы, до 1-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом.

3.5. В случае невнесения платежей в установленный срок Арендатор уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, по день погашения задолженности включительно. При этом сумма начисленной пени перечисляется отдельным платежным поручением (либо квитанцией).

3.6. Поступающие платежи по настоящему Договору, в случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате по данному Договору, учитываются Арендодателем в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов, затем погашаются начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Арендодатель имеет право:**

4.1.1. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства Российской Федерации и нормативных актов Алтайского края.

4.1.2. Беспрепятственно посещать и обследовать Участок на предмет соблюдения земельного законодательства, условий Договора, целевого использования Участка, обременений и сервитутов.

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

### **4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4.2.2. В пятидневный срок с момента подписания Договора обратиться в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии для государственной регистрации Договора.

**4.3. Арендатор имеет право:**

Использовать Участок в порядке, установленном Договором и действующим земельным законодательством.

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.3. Своевременно и полностью уплачивать арендную плату в размере и порядке, определенным Договором.

4.4.4. Ежегодно уточнять правильность реквизитов для перечисления арендной платы, установленных на текущий год.

4.4.5. Ежегодно осуществлять сверку начислений и платежей по настоящему Договору по состоянию на 01 октября текущего года.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к захламлению, ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории (в том числе к загрязнению территории химическими веществами, производственными отходами, сточными водами и т.п.).

4.4.7. Обеспечить Арендодателю и органам государственного надзора и муниципального земельного контроля свободный доступ на Участок с целью осмотра его на предмет соблюдения условий Договора, целевого использования земельного участка, обременений и сервитутов.

4.4.8. Самостоятельно, за счет собственных средств, с соблюдением требований действующего законодательства освободить Участок от деревьев, временных некапитальных объектов.

4.4.9. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные земли. При наличии на земельном участке охранных зон, установленных в отношении линейного объекта, обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к линейному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.4.10. Не препятствовать размещению на Участке межевых и геодезических знаков в соответствии с действующим законодательством.

4.4.11. Ограждение установить согласно границам предоставленного Участка.

4.4.12. Не ущемлять права смежных землепользователей.

4.4.13. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить письменное уведомление Арендодателю. При неисполнении этой обязанности адрес Арендатора считается прежним, вся корреспонденция, направленная по этому адресу, считается полученной.

4.4.14. Завершить строительство объекта до окончания срока действия настоящего Договора.

4.4.15. Не передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу.

4.4.16. Уведомлять Арендодателя в письменной форме о передаче в пределах срока действия Договора земельного участка в субаренду, арендных прав в залог, внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив.

4.4.17. Передать Участок Арендодателю по передаточному акту в недельный срок после окончания срока аренды либо после прекращения действия Договора в случае его досрочного расторжения.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ДОПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

6.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

6.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- 1) невнесения, внесения не в полном объеме арендной платы за первый отчетный год в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора;
- 2) невнесения в последующие годы более двух раз подряд ежеквартальной арендной платы в установленные Договором сроки;
- 3) неисполнения Арендатором пунктов 4.4.2., 4.4.6.;
- 4) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Указанные в настоящем пункте нарушения признаются существенными нарушениями условий Договора.

6.4. В случае прекращения Договора, в том числе в случаях досрочного расторжения Договора, арендная плата, внесенная Арендатором в соответствии с пунктом 3.4. Договора, возврату не подлежит.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В Договоре под особыми обстоятельствами понимаются: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, разрыв магистральных трубопроводов и т.д.

Об этих происшествиях каждая из Сторон обязана немедленно известить другую Сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

7.2. Местом исполнения Договора является место нахождения арендуемого земельного участка. Споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции и арбитражных судах по месту исполнения договора.

7.3. В границах земельного участка находится участок недр местного значения Барнаульскопанфиловский для разведки и добычи подземных вод, на который предоставлено право пользования. Участок недр предоставлен на праве пользования, со статусом горный отвод, лицензия БАР80847ВЭ, срок действия лицензии до 25.12.2046.

В соответствии со ст. 7 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах» пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией.

Согласно топооснове на участке расположена кабельная линия связи, по границе участка - линия электроснабжения, частично водопровод.

Участок частично расположен в охранных зонах вышеуказанных инженерных сетей.

Наличие объектов инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка является основанием для установления сервитута в целях их дальнейшей эксплуатации.

Участок расположен в третьей, четвертой, пятой, шестой подзонах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Барнаул (Михайловка), утвержденной приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 04.12.2018 № 1005-П (г. Москва).

Ограничения использования земельного участка в границах охранных зон инженерных сетей и иных охранных зонах регламентируются действующими нормативно правовыми актами, в т. ч. приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 04.12.2018 № 1005-П (г. Москва).

Участок частично расположен в санитарно-защитной зоне от сервисного центра по обслуживанию автомобилей, расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. Панфиловцев, 25а.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – Арендатору.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель:

Управление имущественных отношений Алтайского края  
ИНН: 2221017172  
КПП: 222501001  
Адрес: 656049,  
г. Барнаул, ул. Чкалова, д. 64  
Телефон: (385-2) 36-91-68, 63-52-36,  
факс: 63-52-66  
E-mail: [imush@altairegion-im.ru](mailto:imush@altairegion-im.ru)

### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Алгоритм-Дом»  
ОГРН 1202200033750  
ИНН 2225216370,  
КПП 222501001  
Адрес: 656049, Алтайский край,  
г. Барнаул, пр-кт Социалистический,  
д. 54, помещ. Н4

Начальник управления



А.В. Теплов

Директор ООО «СЗ «Алгоритм-Дом»



А.Г. Вотяков

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
на            листах.  
Консультант  
М. Ладыгина

