

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА на инвестиционных условиях

город Кировск

«___» _____ 2017 года

Администрация города Кировска с подведомственной территорией, в лице главы администрации города Кировска _____, действующего на основании решения Совета депутатов города Кировска Мурманской области от _____ № _____ и Устава города Кировска, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и **ФИО (физического лица)/наименование юридического лица**, именуемый в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, на основании ст.39.11, ст.39.12 Земельного кодекса и протокола проведения аукциона (протокола о результатах торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее - протокол о результатах торгов), заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым № **51:16:0020101:29**, категории - земли населённых пунктов, местоположение: Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, г. Кировск, ул. Ботанический Сад, именуемый в дальнейшем «Участок», в границах, указанных на прилагаемой к Договору выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (приложение №2), общей площадью **5 419 кв.м.**

1.2. Разрешённое использование: **гостиничное обслуживание.**

1.3. Участок предоставляется для осуществления Инвестиционного проекта по строительству **гостиничного комплекса коттеджного типа, включающего в себя строительство и размещение:**

- административного здания (площадью застройки не менее 50 кв.м и не более 500 кв.м),
- гостиничных домиков в количестве не менее 6 ед. (общей площадью не менее 300 кв.м и не более 3000 кв.м);
- объектов вспомогательного назначения: площадки и постройки для хранения спортивного инвентаря; спортивные, детские, хозяйственные площадки; площадки для барбекю, площадки для отдыха, бани, сауны; парковки, автопроезды;
- объектов (элементов) внешнего благоустройства (малые архитектурные формы – скамейки, урны, освещение и др.).

Приведённое описание целей использования Участка является окончательным. Изменение названных условий использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

2. Определения, применяемые в настоящем Договоре

2.1. Инвестиционная деятельность - осуществляемая в порядке, установленном Договором, деятельность Арендатора, связанная с вложением денежных средств и иного имущества в строительство Результата инвестирования, а также совокупность действий по реализации инвестиций, включая исполнение Арендатором инвестиционных условий, связанных с Результатом инвестирования.

2.2. Инвестиционный проект - комплекс работ по осуществлению Инвестиционной деятельности.

2.3. Строительство (строительные работы) - работы по строительству Результата инвестирования, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

2.4. Проектная документация - проектно-сметная и иная документация, необходимая для реализации Инвестиционного проекта, состав которой определен законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Мурманской области, муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией, а также Договором.

2.5. Результат инвестирования – созданные объекты, указанные в п.1.3. Договора

2.6. Существенные условия Договора – Разделы 3,5,6, Договора.

3. Общая характеристика Инвестиционного проекта

3.1. Строительство **гостиничного комплекса коттеджного типа:**

- административного здания (площадью застройки не менее 50 кв.м и не более 500 кв.м);
- гостиничных домиков в количестве не менее 6 ед. (общей площадью не менее 300 кв.м и не более 3000 кв.м);

- объектов вспомогательного назначения: площадки и постройки для хранения спортивного инвентаря; спортивные, детские, хозяйственные площадки; площадки для барбекю, площадки для отдыха, бани, сауны; парковки, автопроезды;

- объекты (элементы) внешнего благоустройства (малые архитектурные формы – скамейки, урны, освещение и др.).

3.2. Отличия от функционального назначения или площади результата инвестирования, указанного в пункте 3.1 Договора, не допускаются.

4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. Размер годовой арендной платы за земельный участок устанавливается по результатам проведения аукциона (размер начальной цены открытого аукциона составляет 385 800 (триста восемьдесят пять тысяч восемьсот) рублей).

4.2. Арендная плата перечисляется равномерными частями: за I, II и III кварталы - не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV квартал – не позднее 01 декабря текущего года на: р/с 40101810000000010005 отделение Мурманск, БИК 044705001, получатель - УФК по Мурманской обл. (Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации г. Кировска, л/с 04493433980), ИНН 5103020921, КПП 510301001, ОКТМО 47712000; КБК 902 1 11 05012 04 0000 120.

4.3. Арендная плата за земельный участок начисляется с момента передачи земельного участка по акту приёма-передачи. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является день зачисления денежных средств на счёт Арендодателя.

5. График осуществления Инвестиционного проекта

5.1. Началом реализации Инвестиционного проекта является дата приёма-передачи Участка.

5.2. Реализация Инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Первый этап - архитектурно-строительное проектирование. Продолжительность этапа - не более 3 месяцев с даты подписания акта приёма-передачи участка, то есть до _____. Проектирование осуществляется организацией, имеющей допуск СРО.

5.2.2. Второй этап - строительство результата инвестирования (производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию, в том числе строительство (прокладка) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры).

Начало этапа – выдача разрешения на строительство (не позднее 31.12.2018) на срок, предусмотренный ПОС.

Окончание этапа - получение разрешения на ввод результата инвестирования в эксплуатацию до 30.12.2020.

5.3. Целевые показатели Инвестиционного проекта – в соответствии с приложением 5 к Договору.

6. Обязанности сторон

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на период осуществления Инвестиционного проекта в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора. Передача Участка оформляется актом приёма-передачи (приложение 3 к Договору).

6.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Принять по акту приёма-передачи Участок в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора.

6.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.3 Договора.

6.2.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

6.2.4. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора при его наличии на Участке.

6.2.5. Обеспечить выполнение в срок, указанный в разделе 5 Договора, Инвестиционного проекта. В месячный срок с момента истечения срока реализации второго этапа Инвестиционного проекта, установленного в п.5.2.2 Договора, Арендатор обязан представить Арендодателю разрешение на ввод Результата инвестирования в эксплуатацию.

6.2.6. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

6.2.7. Безопасность и организацию строительства обеспечить в соответствии с СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве», СП 48.13330.2011 «Организация строительства», в том числе:

- выполнить ограждение Участка на период строительства во избежание доступа посторонних лиц, высота ограждения не менее 1,6 м;

- установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием наименования объекта, названия застройщика, исполнителя работ (подрядчика), фамилий, должностей и номеров телефонов ответственного производителя работ, органа местного самоуправления, курирующего строительство, сроков начала и окончания работ.

6.2.8. Подключение Результата инвестирования к сетям инженерно-технического обеспечения на период строительства обеспечить в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций. Обеспечить заключение договоров на поставку коммунальных услуг введенного в эксплуатацию Результата инвестирования.

6.2.9. Вывоз мусора со строительной площадки обеспечить за свой счёт на свалку, расположенную на территории муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией.

6.2.10. Обеспечить осуществление проектирования и строительства исключительно в соответствии с утверждённой в установленном порядке проектной документацией, в соответствии с требованиями технических регламентов.

6.2.11. Ежеквартально до 15-го числа последнего месяца текущего квартала представлять в Комитет по управлению муниципальной собственностью города Кировска сведения по установленной форме (приложение № 4 к Договору) об объёмах выполненных работ за текущий квартал.

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

6.2.13. Нести ответственность за реализацию в полном объеме Инвестиционного проекта независимо от привлечения к его исполнению Участников долевого строительства. Привлечение Участников долевого строительства не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору.

6.2.14. Не допускать нахождения на Участке, на территории возводимого на Участке объекта, на территории результата инвестирования третьих лиц, не состоящих с инвестором (генеральным подрядчиком и/или субподрядчиком) в трудовых либо гражданско-правовых отношениях.

6.2.15. Обязуется выполнять целевые показатели реализации Инвестиционного проекта, указанные в Приложении № 5 к Договору.

6.2.16. После ввода в эксплуатацию результата инвестирования и исполнения всех обязательств, предусмотренных Договором, в целях оформления права собственности Арендатора на результат инвестирования обратиться к Арендодателю за оформлением протокола исполнения обязательств по Договору.

Подписание Сторонами протокола исполнения обязательств по Договору подтверждает исполнение Арендатором обязательств по Договору и является основанием возникновения права собственности Арендатора на результат инвестирования.

6.3. Арендатор не вправе:

- 6.3.1. сдавать Участок в субаренду;
- 6.3.2. передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам;
- 6.3.3 отдавать арендные права в залог;
- 6.3.4. вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

6.4. Арендатор не вправе зарегистрировать права на объект незавершённого строительства.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причинённые убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения условий пункта 5.2. Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от суммы, указанной в п.4.1 Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения условий пунктов 4.3. Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения пунктов 6.2.12 Договора Арендатору начисляются пени в размере 2 установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда, применяемых для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, на момент нарушения обязательства (далее - МРОТ) за каждый день просрочки.

7.5. В случае нарушения пунктов 6.2.4, 6.2.7, 6.2.9, 6.2.10 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 100 МРОТ.

7.6. В случае нарушения пунктов 6.2.2, 6.2.3 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

7.7. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

8. Срок действия Договора

8.1. Срок аренды Участка устанавливается на **5 лет**.

8.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями, подписанными Сторонами.

9.2. В случае нарушения Арендатором существенных условий настоящего Договора, а также при возникновении задолженности по внесению установленной Договором арендной платы и (или) пени, предусмотренной пунктом 4.1 Договора, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения платежей, Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор (ст. 450.1 ГК РФ).

В этом случае Арендодатель отправляет арендатору извещение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о принятом решении и требовании освободить Участок. По истечении 30 дней с момента получения извещения Арендатором договор считается расторгнутым.

9.3. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы, указанные в пункте 4.1 Договора, выплаченные Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон с подписанием соглашения о расторжении настоящего Договора.

9.5. В случае выявления нарушения условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель направляет ему претензию с указанием нарушений, сроков их устранения и причин возможного расторжения настоящего Договора. В случае, если нарушения не устранены в течение указанного срока, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трёхдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

10.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

11. Прочие условия

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

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

11.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. Договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся у:

- Арендодателя - 2 экз.
- Арендатора - 1 экз.
- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области - 1 экз.

11.5. Переписка между сторонами, в том числе направление претензий, извещений может осуществляться по почте, факсу и электронной почте.

11.6. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. Приложение 1. Протокол об итогах торгов.
2. Приложение 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
3. Приложение 3. Акт приёма-передачи земельного участка.
4. Приложение 4. Форма отчётности Арендатора по Договору.
5. Приложение 5. Целевые показатели реализации Инвестиционного проекта.

12. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ 184250, Мурманская обл., г.Кировск, пр. Ленина, д.16, тел.8(81531)98716
Администрация города Кировска с подведомственной территорией,
ОГРН 1025100561661/ИНН 5103020946/КПП 510301001

АРЕНДАТОР ФИО физического лица/наименование юридического лица

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

М.П.

М.П.

Договор зарегистрирован в журнале регистрации договоров комитета по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска. Регистрационный № _____. Дата регистрации: « _____ » _____ 2017 года.

Акт приёма-передачи земельного участка

город Кировск

« ____ » _____ 2017 года

Администрация города Кировска с подведомственной территорией, в лице главы администрации города Кировска _____, действующего на основании решения Совета депутатов города Кировска Мурманской области от _____ № _____ и Устава города Кировска, именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и **ФИО (физического лица)/наименование юридического лица**, именуемый в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, являющиеся сторонами по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях № _____ от « ____ » _____ 2017 года, составили настоящий акт о нижеследующем:

В соответствии с п.п.6.1.1, 6.2.1 договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № _____ от « ____ » _____ 2017 года Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок, расположенный по адресу: земельный участок с кадастровым № **51:16:0020101:29**, категории - земли населённых пунктов, местоположение: Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, г. Кировск, ул. Ботанический Сад, именуемый в дальнейшем «Участок», в границах, указанных на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение №1), общей площадью **5 419 кв.м.**

Приёмкой Участка по настоящему акту Арендатор подтверждает, что Участок передаётся в состоянии, не препятствующем осуществлению инвестиционного проекта в соответствии с договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от № _____ от « ____ » _____ 2017 года.

СДАЛ:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

ПРИНЯЛ:

АРЕНДАТОР

М.П.

М.П.

ФОРМА
отчётности Арендатора по договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях № _____ от « ____ » _____ 2017 г.

1. Основные сведения по объекту:

(наименование, адрес)		
Земельный участок с кадастровым номером:		Площадь _____ кв.м
Количество этажей		
Общая площадь объекта		кв.м
в том числе:		кв.м
		кв.м
Строительный объем		куб.м
в том числе:		куб.м
		куб.м

Конструктивные решения:

Фундамент:

Наружные стены:

Тип кровли:

2. Отчёт о выполнении работ:

№ п/п	Виды работ	Процент выполнения
1	Проектирование	
2	Подготовительные работы	
3	Работы нулевого цикла	
4	Возведение подземной части здания (устройство фундамента)	
5	Возведение надземной части здания наружные стены крыша	
6	Устройство внутренних перегородок	
7	Монтаж внутренних инженерных сетей и оборудования	
8	Внутренние отделочные работы	
9	Благоустройство территории	

3. Отчёт о выполнении работ в графическом виде (отразить действительное состояние выполненных работ по объекту за отчетный период):

Виды выполняемых работ:

	3 кв 2017	4 кв 2017	1 кв 2018	2 кв 2018	3 кв 2018	4 кв 2018	1 кв 2019	2 кв 2019	3 кв 2019	4 кв 2019
Проектирование										
Подготовительные работы	-----	-----								
Работы нулевого цикла		-----	-----	-----						
Возведение подземной части здания (устройство фундамента)				-----	-----	-----	-----	-----		
Возведение надземной части здания наружные стены крыша										
Устройство внутренних перегородок										
Монтаж внутренних инженерных сетей и оборудования										
Внутренние отделочные работы										
Благоустройство территории										

Выводы: (относительно хода выполнения работ)

4. Финансово-экономическая сводка:

№ п/п	Виды работ	Объем реализованных средств (итоговый)	Процент реализованных средств
1	Проектирование		
2	Подготовительные работы		
3	Работы нулевого цикла		
4	Возведение подземной части здания (устройство фундамента)		
5	Возведение надземной части здания наружные стены крыша		
6	Устройство внутренних перегородок		
7	Монтаж внутренних инженерных сетей и оборудования		
8	Внутренние отделочные работы		
9	Благоустройство территории		

5. Выполнение инвестиционных условий договора.
Перечисление арендных платежей по Договору
(Указываются реквизиты соответствующих платежных поручений, отправленных за отчетный период с указанием сумм)
Наличие документов, подтверждающих выполнение обязательных условий договора.
(Прикладываются копии актов, платежных поручений и т.д.)
6. Бухгалтерская отчетность за отчетный период
(Бухгалтерский баланс (форма № 1), Отчет о финансовых результатах (форма № 2))
7. Сведения о созданных рабочих местах, включая штатное расписание

ПРИНЯЛ:

СДАЛ:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

М.П.

М.П.

**Целевые показатели реализации Инвестиционного проекта
по земельному участку с кадастровым № 51:16:0020101:29**

N п/п	Наименование целевого показателя	Единица измерения целевого показателя	Значения целевого показателя, не менее			
			2018 г.	2019 г.	2020 г.	ИТОГО
1	Количество созданных рабочих мест	единиц	1	1	4	6
2	Объем привлеченных инвестиций	тыс. рублей	2200	9100	12000	23300