

Договор № 14в-2021

аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Нижний Тагил

Администрация города Нижний Тагил, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора муниципального казенного учреждения «Центр земельного права», Болдыревой Натальи Валерьевны, действующей на основании доверенности от 18.09.2019 года № 01-01/5754, с одной стороны, и Публичное акционерное общество «Уральский транспортный банк», лице представителя конкурсного управляющего Сергея Андрея Николаевича, действующего на основании Доверенности от 03.12.2020г. № 1099 с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

«31» марта 2021г.

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель в соответствии со ст. 39.1, п. 9 п.2 ст. 39.6, ст. 39.14, ст. 39.17 и ст. 39.20 Земельного Кодекса Российской Федерации, предоставляет, а «Арендатор 1» принимает в аренду неделимый земельный участок из категории земель населенных пунктов, находящийся по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, Восточное шоссе, 18, с видом разрешенного использования: для эксплуатации производственного комплекса зданий и сооружений по изготовлению абразивных изделий (далее по тексту Участок), в границах, указанных в плане Участка, общей площадью:

92 501 (девяносто две тысячи пятьсот один) кв. м., в т. ч.:
эксплуатации нежилых зданий;

- отстойника рекуперационных вод общей площадью 566,8 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 31.12.2009г. № 66-66-02/274/2009-019;
- склада асбеста общей площадью 6373,8 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 31.12.2009г. № 66-66-02/274/2009-017;
- корпуса бытовых услуг общей площадью 1474,3 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 25.05.2011г. № 66-66-02/100/2011-250;
- шиферного цеха с компрессорной общей площадью 6749,1 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 31.12.2009г. № 66-66-02/274/2009-016;
- административно-бытового корпуса общей площадью 1700 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 31.12.2009г. № 66-66-02/274/2009-020;

кадастровый номер земельного участка 66:56:0203001:22

1.2. Стороны дают согласие на вступление в настоящий Договор и исключение из него иных правообладателей недвижимого имущества (его части), находящегося на земельном участке.

1.3. Соглашение о вступлении в настоящий Договор на стороне Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.4. Арендодатель имеет право не уведомлять Арендатора о вступлении в Договор новых Арендаторов.

2. Срок договора

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается для «Арендатора 1» с **15.03.2021г. до 15.03.2070г.**

2.2. В случае, если срок настоящего Договора равен или превышает 1 год (с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года), Договор подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Размер, сроки и порядок внесения арендной платы

3.1. Расчет и размер арендной платы за Участок для «Арендатора 1» на 2021 год указан в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Арендная плата начисляется на основании постановления Правительства Свердловской области от 20 февраля 2020 года № 82-ПП «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов».

3.3. Арендная плата вносится «Арендатором 1» ежемесячно не позднее десятого числа текущего месяца с перечислением в УФК по Свердловской области (МКУ «Центр земельного права») по коду бюджетной классификации 90411105012040001120 на р/с 40102810645370000054 в Уральское ГУ Банка России, ИНН 6623014676, КПП 662301001, ОГТМО 65751000, БИК 016577551.

Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Арендная плата изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

1) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка со дня вступления в силу правового акта, утверждающего результаты государственной кадастровой оценки земель. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае коэффициент увеличения, указанный в подпункте 2 п.3.4. настоящего Договора, не применяется.

2) на коэффициент увеличения, ежегодно устанавливаемый Правительством Свердловской области, с учетом показателей инфляции (сводного индекса потребительских цен), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор.

3) в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что обязанность «Арендатора 1» вносить измененный размер арендной платы, наступает с момента вступления в законную силу нормативно-правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и муниципальных правовых актов, на основании которых изменяется размер арендной платы.

3.6. Сроки внесения арендной платы могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной Участка, предоставленного в аренду, иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления контроля за выполнением «Арендатором 1» условий настоящего Договора.

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате деятельности «Арендатора 1» и неисполнением, ненадлежащим исполнением «Арендатором 1» обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Третьять досрочного расторжения настоящего Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сланного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны «Арендатору 1», либо должны были быть обнаружены «Арендатором 1» во время осмотра имущества до заключения настоящего Договора.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Не позднее двух рабочих дней с момента заключения настоящего Договора передать «Арендатору 1» Участок по акту приема-передачи (Приложение № 1).

4.3.2. Принять от «Арендатора 1» по акту приема-передачи земельный участок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего Договора по иным основаниям.

4.3.3. В случаях, связанных с необходимостью изъятия Участка для муниципальных нужд, возместить «Арендатору 1» возникшие при этом убытки в соответствии с действующим законодательством.

5. Права и обязанности «Арендатора 1»

5.1. «Арендатор 1» имеет право:

5.1.1. Подать заявление о государственной регистрации права в орган регистрации прав в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в электронном виде с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг (<https://www.gosuslugi.ru/285286>) либо сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/site>).

5.1.2. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.3. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права Участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора, а также передавать Участок в субаренду в пределах срока Договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

5.2. «Арендатор 1» обязан:

5.2.1. В течение 30 дней со дня получения настоящего Дополнительного соглашения, подписанного Арендодателем в трех экземплярах, подписать полученные экземпляры настоящего Дополнительного соглашения и подписанные Сторонами экземпляры представить Арендодателю.

5.2.2. Принять у Арендодателя Участок по акту приема-передачи не позднее двух рабочих дней с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения.

5.2.3. Обеспечивать регулярный (не реже одного раза в неделю) вывоз строительного мусора и твердых бытовых отходов с территории Участка.

5.2.4. Осуществлять вывоз снега, собранного с территории Участка, на специально оборудованные снегоприемные пункты.

5.2.5. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, не допускать загрязнения, захламливание, деградацию и ухудшение плодородия почв, а также выполнять работы по благоустройству территории в соответствии с Правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Нижний Тагил.

5.2.6. При невозможности использования Участка по назначению без сноса и (или) переноса зеленых насаждений, произрастающих на арендуемом Участке, получить разрешение на снос и (или) перенос зеленых насаждений в управлении городским хозяйством Администрации города в порядке, установленном Правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Нижний Тагил.

5.2.7. Обеспечить доступ к инженерным коммуникациям для ремонта, строительства и эксплуатации, а также их сохранность.

5.2.8. Обеспечить сохранность межвех знаков.

5.2.9. Обеспечить проезд к смежным участкам землепользования.

5.2.10. Соблюдать режим землепользования в охранных зонах тепловых сетей в соответствии с действующим законодательством.

5.2.11. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и требования действующего федерального законодательства, законодательства Свердловской области, муниципальных правовых актов города Нижний Тагил предъявляемые к использованию земельного участка.

5.2.12. Перечислять в срок, в размере и на условиях, установленных настоящим Договором и настоящим Дополнительным соглашением, арендную плату.

5.2.13. Ежегодно по истечении очередного расчетного года обращаться к Арендодателю для составления акта сверки по уплате арендной платы. Ежегодно в течение первого квартала текущего календарного года явиться в МКУ «Центр земельного права» для перерасчета арендной платы. Ежегодно производить с Арендодателем сверху арендных платежей.

5.2.14. Сверять ежегодно до внесения арендного платежа в текущем году реквизиты счета с реквизитами, размещенными на официальном сайте Администрации города Нижний Тагил www.нижнийтагил.рф, ввиду возможного ежегодного изменения реквизитов счета для перечисления арендных платежей.

5.2.15. Обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ на Участок по его требованию для осуществления контроля за использованием земель и контроля за выполнением условий настоящего Договора.

5.2.16. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2.17. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.2.18. Не осуществлять без соответствующей разрешительной документации на Участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих уполномоченных органов.

5.2.19. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.2.20. Обеспечить соблюдение режима землепользования в охранный зоне водопровода в соответствии с действующим законодательством.

5.2.21. Обеспечить соблюдение режима землепользования в охранный зоне канализационных сетей в соответствии с действующим законодательством.

5.2.22. Обеспечить соблюдение режима землепользования в охранный зоне электрических сетей в соответствии с действующим законодательством.

5.2.23. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своего почтового адреса, реквизитов, персональных данных, о смене руководителя либо доверенного лица, а также о смене правообладателя зданий, строений, сооружений или помещений.

5.2.24. В случае изменения уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в законе сведений об объекте недвижимости представить в орган, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, заявление о кадастровом учете и необходимые в соответствии с законом для осуществления такого учета документы.

5.2.25. При прекращении действия настоящего Договора в связи с досрочным расторжением или истечением срока Договора передать Арендодателю Участок по акту приема-передачи не позднее двух рабочих дней с момента наступления указанных обстоятельств.

5.3. «Арендатор 1» имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность Сторон

6.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную условиями Договора и законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения «Арендатором 1» арендной платы в установленный настоящим Договором срок «Арендатор 1» выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения «Арендатором 1» всех иных условий настоящего Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и целевого использования Участка) «Арендатор 1» уплачивает Арендодателю штраф в размере 5% от суммы годовой арендной платы установленной в разделе 3 настоящего Договора, за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

6.4. В случае нецелевого использования арендуемого Участка «Арендатор 1» уплачивает Арендодателю штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы установленной в разделе 3 настоящего Договора.

6.5. Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает «Арендатора 1» от обязанности по уплате задолженности по арендной плате, от уплаты пеней и штрафов по настоящему Договору.

6.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в письменном виде или в судебном порядке по основаниям предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Если иное не предусмотрено федеральным законодательством, досрочное расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении Договора «Арендатором 1».

7.3. Все изменения к настоящему Договору (за исключением изменения арендной платы) в случаях, если внесение изменений допускается законодательством, 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.

7.4. Требование о расторжении настоящего Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение расторгнуть Договор, либо неполучения ответа в десятидневный срок.

Требование считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило по адресу «Арендатора 1» указанному в Договоре, но по обстоятельствам, зависящим от «Арендатора 1», не было ему вручено или он не ознакомился с ним.

7.5. При прекращении права пользования находящимися на Участке объектами недвижимого имущества (объектом, частью объекта) или зданиями (помещениями, помещениями в здании), настоящим Договор прекращает свое действие.

7.6. При прекращении настоящего Договора (истечение срока аренды, досрочное расторжение по соглашению сторон или по решению суда) «Арендатор 1» передает, а Арендодатель принимает Участок. Прием-передача Участка производится в течение двух рабочих дней с момента прекращения действия Договора и подтверждается передаточным актом, подписываемым Сторонами в установленном законом порядке.

7.7. При расторжении настоящего Договора Арендодатель не возмещает «Арендатору 1» стоимость улучшений Участка, неотделимых без вреда для Участка.

7.8. Прекращение действия настоящего Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8. Рассмотрение и регулирование споров

8.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в суде по месту нахождения Участка.

9. Особые условия договора и заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному экземпляру для Арендодателя, «Арендатора 1» и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: Администрация города Нижний Тагил
Адрес: 622034, город Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1а

Арендатор 1	Публичное акционерное общество «Уральский транспортный банк»
Юридический адрес	620027, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Мельковская, д. 2Б
ИНН/КПП	6608006730/55/667801001



АКТ

Приема-передачи земельного участка
к дополнителю соглашению договора аренды земельного участка
с множественностью лиц на стороне арендатора № 14в-2021 от 31.03.2021г.

г. Нижний Тагил

«31» марта 2021г.

Администрация города Нижний Тагил, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора муниципального казенного учреждения «Центр земельного права» Болдыревой Натальи Валерьевны, действующей на основании доверенности от 18.09.2019г. № 01-01/5754, с одной стороны, и Публичное акционерное общество «Уральский транспортный банк», в лице представителя конкурсного управляющего Сергеева Андрея Николаевича, действующего на основании Доверенности от 03.12.2020г. № 1099, именуемый в дальнейшем «Арендатор 1», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с п. 4.3.1., 5.2.2. Договора № 14в-2021 от 31.03.2021г. передает, а «Арендатор 1» принимает с 15.03.2021 года во временное платное пользование неделимый земельный участок площадью 92 501 кв. м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, Восточное шоссе, 18, с видом разрешенного использования: для эксплуатации производственного комплекса зданий и сооружений по изготовлению асбестоцементных изделий, в т. ч.: Публичному акционерному обществу «Уральский транспортный банк» — для эксплуатации нежилых зданий:

- отстойника рекуперационных вод общей площадью 566,8 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 31.12.2009г. № 66-66-02/274/2009-019;

- склада асбеста общей площадью 6373,8 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 31.12.2009г. № 66-66-02/274/2009-017;

- корпуса бытовых услуг общей площадью 1474,3 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 25.05.2011г. № 66-66-02/100/2011-250;

- шиферного цеха с компрессорной общей площадью 6749,1 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 31.12.2009г. № 66-66-02/274/2009-016;

- административно-бытового корпуса общей площадью 1700 кв. м., в соответствии с записью о государственной регистрации права собственности от 31.12.2009г. № 66-66-02/274/2009-020.

2. Претензий у «Арендатора 1» к Арендодателю по передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из сторон по договору подтверждает, что обязательство по приему-передаче земельного участка сторонами выполнено.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен и подписан в трех экземплярах, по одному экземпляру для Арендодателя, «Арендатора 1» и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Подписи сторон:



Приложение №2

**к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № 14в-2021 от 31.03.2021г.
Расчет выполнен на основании Постановления Правительства Свердловской области от 20 февраля 2020 года № 82-ПП**

Арендатор 1: Публичное акционерное общество «Уральский транспортный банк»
 ЗУ Адрес: Свердловская область, город Нижний Тагил, Восточное шоссе, 18
 ЗУ Кадастровый номер: 66:56:0203001:22
 ЗУ Площадь: 92501

Ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка: 2.5 Код 6.6. Строительная промышленность
 ЗУ Общая кадастровая стоимость (КС): 24 086 335,39

Д-размер доли принадлежащих арендатору объектов недвижимого имущества, расположенных на неделимом земельном участке, к общей площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, который определяется как частное от деления площади объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности или пользовании арендатора (Спом.), и общей площади недвижимого имущества, находящихся на земельном участке. (Спом.общ.). $D = 16864 \text{ кв.м. (Спом.)} / 29098 \text{ кв.м. (Спом.общ.)} = 0,5795587$

$КС_{\text{доля}} = КС * Д = 24\,086\,335,39 * 0,5795587$
 ЗУ Кадастровая стоимость ($КС_{\text{доля}}$): 13 959 446,01

формула: за период 15.03.2021-31.12.2021: $(13959446,01 * 2,50 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0) / 365 * 292 = 289518,91$
 итого: 289518,91

Помесячные платежи

Месяц	Платёж	УИН
Апрель	46600.65	0348844921081711282601010
Май	30736.6	0348844921081711282609029
Июнь	29745.09	0348844921081711282617033
Июль	30736.6	0348844921081711282625040
Август	30736.6	0348844921081711282633051
Сентябрь	29745.09	0348844921081711282641062
Октябрь	30736.6	0348844921081711282650075
Ноябрь	29745.09	0348844921081711282658083
Декабрь	30736.6	0348844921081711282666094
Итого	289518.91	

Арендная плата за земельные участки вносится арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца.
 Реквизиты для перечисления арендной платы с 01.01.2021: УФК по Свердловской области (МКУ «Центр земельного права») по коду бюджетной классификации 90411105012040001120 на казначейский счет 03100643000000016200 в Уральское ГУ Банка России// УФК по Свердловской области, г. Екатеринбург, Уральский казначейский счет 40102810645370000054 ИНН 6623014676, КПП 662301001, ОКТМО 65751000, БИК 016577551. Датой исполнения обязательства по внесению арендной платы считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.



Н.В. Болдырева

Исполнитель: Рожина Ю.В.



А.Н. Сергеев

Прошито и пронумеровано (листов)

(цифрами и прописью)

Подпись

Ф.И.О.

Дата

ЧЕХА Е.А.

23 СЕН 2021



Управление государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
 Номер регистрационного документа: 55
 Проведена государственная регистрация
 Дата регистрации: 23 СЕН 2021
 №: 55-02/2021-004-2021/001/2021
 Государственный кадастровый номер: 55-02/001/2021/001/2021

ЧЕХА Е.А.