

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД ТАГАНРОГ»
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.05.2011

№1625

О продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенных в III и IV микрорайонах Северного жилого массива

В соответствии с Земельным кодексом РФ, на основании Решения Городской Думы № 301 от 28.04.2011 «О согласовании выставления на торги в форме аукциона права на заключение договоров аренды земельных участков, предназначенных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенных в III и IV микрорайонах Северного жилого массива» **Администрация города Таганрога постановляет:**

1. Провести аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. Определить, что:

2.1. организатор аукциона – Комитет по управлению имуществом г. Таганрога;

2.2. предмет аукциона – продажа права на заключение договоров аренды сроком на 5 лет земельных участков, расположенных: г. Таганрог, Северный жилой массив, микрорайон III площадью 18,9880 га (кадастровые номера № 61:58:0004523:122; № 61:58:0004523:121; № 61:58:0004480:57; № 61:58:0004523:105) и микрорайон IV площадью 6,7896 га (кадастровые номера № 61:58:0004525:24; № 61:58:0004524:63; № 61:58:0004524:59), для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2.3. комплексная жилая застройка предполагает:

– застройку коттеджами;

– застройку сблокированными жилыми домами до 3 этажей;

– застройку многоквартирными малоэтажными жилыми домами с этажностью до трех этажей.

2.4. земельные участки обременены:

2.4.1. находятся в зоне акустического дискомфорта аэродрома;

2.4.2. находятся в охранной зоне линии электропередач 3 пр. 35 кВ;

2.4.3 находятся в охранной зоне ливневой канализации (d 800);

2.4.4. находятся на приаэродромной территории;

2.5. границы земельных участков: по периметру земельный участок III и IV микрорайона ограничен проездами и дорогами. С севера от земельного участка проходит санитарно-защитная зона магистрального газопровода высокого давления; с востока – граница города Таганрог; с запада Генпланом города предусмотрена рекреационная зона парка и Физкультурно-оздоровительный комплекс; с юга – индивидуальная и многоквартирная жилая застройка, размещение многоуровневых парковок.

3. Земельные участки, общей площадью 25,7776 га расположены в северной части города и непосредственно примыкают к землям Таганрогского лесничества (урочище «Пригородное»). В границах рассматриваемых участков растительность представлена рядовыми посадками деревьев и кустарников.

При размещении объектов капитального строительства, предусмотренных генеральным планом городского округа, и на основании соответствующего разрешения Администрации г. Таганрога допускается пересадка деревьев и компенсационное озеленение кустарниковой и травянистой растительностью.

В случае невозможности пересадки деревьев по заключению экспертной группы допускается их вырубка при обязательном проведении компенсационного озеленения и возмещении вреда окружающей среде, рассчитанного в соответствии с Методикой исчисления

размера вреда в результате повреждения и (или) уничтожения зеленых насаждений в населенных пунктах Ростовской области, утвержденной постановлением Администрации Ростовской области от 25.01.2008 №18 и на основании проектных материалов по оценке состояния зеленых насаждений.

4. В целях обеспечения единства инженерной и социальной инфраструктуры III и IV микрорайонов Северного жилого массива, продажу права на заключение договоров аренды, указанных в п.п. 2.2 настоящего постановления, провести единым лотом.

5. Установить:

5.1. начальную цену предмета аукциона – 14 380 431 (четырнадцать миллионов триста восемьдесят тысяч четыреста тридцать один) рубль, согласно отчету по оценке рыночной стоимости № 379/05-2011 от 25.05.2011, выполненному ЗАО «Приазовский Центр Смет и Оценки»;

5.2. размер задатка для участия в аукционе – 20% от начальной цены предмета аукциона;

5.3. величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») – 1 % начальной цены предмета аукциона;

5.4. размер годовой арендной платы за земельные участки, указанные в п.п. 2.2 настоящего постановления, в соответствии с видами разрешенного использования – 13 136 264,96 (тринадцать миллионов сто тридцать шесть тысяч двести шестьдесят четыре рубля 96 коп), в том числе микрорайон III (кадастровые номера № 61:58:0004523:122; № 61:58:0004523:121; № 61:58:0004480:57; № 61:58:0004523:105) – 9 676 284,80 рублей (50,96 руб./1 кв. м); микрорайон IV – (кадастровые номера № 61:58:0004525:24; № 61:58:0004524:63; № 61:58:0004524:59) – 3 459 980,16 рублей (50,96 руб./1 кв. м), согласно отчету по оценке рыночной стоимости № 379/05-2011 от 25.05.2011, выполненному ЗАО «Приазовский Центр Смет и Оценки», и порядок ее изменения в соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 05.12.2007 № 475 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в государственной собственности Ростовской области»;

5.5. цену выкупа земельных участков, указанных в п.п. 2.2 настоящего постановления: 1 290 руб./1 кв.м, согласно отчету по оценке рыночной стоимости N 379/05-2011 от 25.05.2011, выполненному ЗАО «Приазовский Центр Смет и Оценки»;

5.6. способы обеспечения выполнения обязательств по комплексному освоению земельных участков и их объем: обязательства по комплексному освоению земельных участков обеспечиваются уплатой неустойки. Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств уплачивается штраф в размере 60 млн. руб. В обеспечение уплаты суммы штрафа заключается договор залога имущества на сумму не менее 60 млн. руб.

5.7. максимальные сроки:

5.7.1. подготовки проекта планировки территории в пределах земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства – 1 месяц с момента заключения договоров аренды земельных участков до момента передачи документов в Комитет по архитектуре и градостроительству г. Таганрога для подготовки публичных слушаний;

5.7.2. подготовки проекта межевания территории в границах земельных участков, предназначенных для комплексного освоения в целях жилищного строительства -4 месяца с момента выхода постановления об утверждении результатов публичных слушаний по проекту утверждения планировки территории до момента получения документов кадастрового учета на вновь образованные земельные участки;

5.7.3. выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры (в том числе – устройство внутриплощадочных инженерных сетей, устройство транспортных и пешеходных сетей), подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность – 1 год. Условия передачи: безвозмездно, с приложением соответствующей технической документации на указанные объекты, предусмотренные действующим законодательством;

5.7.4. осуществления жилищного строительства – 5 лет с момента заключения договоров аренды для комплексного освоения территории микрорайонов III и IV;

Арендатор земельных участков должен обеспечить жилищное строительство в соответствии с утвержденным проектом планировки с вводом в эксплуатацию не менее 80 тыс. кв.м. жилья.

6. Наличие инженерной инфраструктуры: на основании писем эксплуатирующих организаций, возможно подключение к сетям водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, при условии выполнения технических условий поставщиков указанных услуг.

7. Победитель или единственный участник аукциона, заключивший договор аренды:

7.1. обязан в случае обнаружения в зоне строительства объектов, обладающих признаками культурного наследия, в соответствии со ст. 37 Федерального закона N 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» своевременно сообщить в министерство культуры Ростовской области и приостановить земляные работы;

7.2. имеет право после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в границах участка, предоставленного для комплексного освоения, приобретать указанные участки в собственность или аренду.

8. Комитету по управлению имуществом г. Таганрога (Ощепков М.Ю) заключить договоры аренды земельных участков, указанных в п.п. 2.2 настоящего постановления по форме согласно приложению.

9. В случае раздела земельных участков, указанных в п.п. 2.2 настоящего постановления в целях его комплексного освоения, условия настоящего постановления и договора аренды сохраняются при заключении договоров аренды (договоров купли-продажи) на вновь образованные земельные участки.

10. Комитету по управлению имуществом г. Таганрога (Ощепков М.Ю) по результатам аукциона обеспечить оформление договоров аренды земельных участков с победителем или единственным участником.

11. Комитету социального анализа, прогнозирования и информации Администрации города Таганрога (Титаренко И.Н.) обеспечить официальное опубликование настоящего постановления и размещение на официальном сайте в сети «Интернет».

12. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

13. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации Лакаева Ю.В.

Мэр города Таганрога

Н.Д.Федянин

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 11-_____
земельного участка государственная собственность, на который не разграничена

«_» 2011 г. г. Таганрог

На основании Протокола № _____ от _____ Комитет по управлению имуществом г. Таганрога в лице Председателя *Ощепкова Максима Юрьевича*, действующего на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», и _____, именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** предоставляет, а **АРЕНДАТОР** принимает в аренду земельный участок из **земель населенных пунктов** с кадастровым № _____, находящийся по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, _____ (далее – **Участок**), для _____ в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемого к настоящему **Договору** и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью _____.

1.1.1. Земельный участок обременен:

- находится в зоне акустического дискомфорта аэродрома;
- находится в охранной зоне линии электропередач 3 пр. 35 кВ;
- находится в охранной зоне ливневой канализации (d 800);
- находится на приаэродромной территории;

1.1.2. Комплексная жилая застройка предполагает:

- застройку коттеджами;
- застройку сблокированными жилыми домами до 3 этажей;
- застройку многоквартирными малоэтажными жилыми домами с этажностью до трех этажей.

1.2. На Участке имеются: **объекты недвижимости отсутствуют.**

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с _____ по _____.

2.2. **Договор** вступает в силу с даты его государственной регистрации в Таганрогском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Годовой размер арендной платы за **Участок** составляет _____ рублей в год, в соответствии с Протоколом № _____ от _____ ст.38 Земельного Кодекса, «Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. N 808.

3.2. За первый год действия настоящего договора арендная плата вносится арендатором одновременно до момента заключения договора.

3.3. За второй и последующие годы действия настоящего договора, арендная плата вносится **АРЕНДАТОРОМ** пропорционально количеству дней в квартале не позднее 20 числа последнего месяца квартала, с предоставлением в срок не позднее 5-ти дней с момента перечисления арендной платы в Комитет по управлению имуществом (отдел по регулированию земельных отношений) расчетов арендной платы с копиями платежных поручений путем перечисления на счет **№40101810400000010002 код БК 815 1 11 05010 04 0000 120 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ростовской области, получатель УФК по Ростовской области (Минимущество области), БИК 046015001, ИНН 6163021632, КПП 616301001, код ОКАТО: 6043700000, БИК 046015001.**

3.4. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами **Протокола** № _____ от _____. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счет, указанный в п. 3.3. настоящего **Договора**.

3.5. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в 1 год при изменении базовой ставки арендной платы.

3.6. В случае передачи **Участка** в субаренду размер арендной платы в пределах договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему **Договору**.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения **Договора** при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае не подписания **АРЕНДАТОРОМ дополнительных соглашений к Договору** в соответствии с п. 3.5 и нарушения других условий **Договора**.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий **Договора**.

4.1.3. На 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. Выполнять в полном объеме все условия **Договора**.

4.2.2. Передать **АРЕНДАТОРУ Участок по акту приема – передачи**.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить **АРЕНДАТОРА** об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом **АРЕНДАТОРА**.

4.3. АРЕНДАТОР (АРЕНДАТОРЫ) имеет право:

4.3.1. Использовать **Участок** на условиях, установленных **Договором**.

4.3.2. С согласия **АРЕНДОДАТЕЛЯ** сдавать **Участок** в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по **Договору** третьим лицам

4.3.3. По истечении срока действия **Договора** в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Соглашение аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному **АРЕНДОДАТЕЛЮ** не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия **Договора**.

4.4. АРЕНДАТОР (АРЕНДАТОРЫ) обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия **Договора**.

4.4.2. Использовать **Участок** в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных **Договором**, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить **АРЕНДОДАТЕЛЮ** (его законным представителем), представителям органов государственного земельного контроля доступ на **Участок** по их требованию.

4.4.5. После подписания **Договора** и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Таганрогском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

4.4.6. Письменно сообщить **АРЕНДОДАТЕЛЮ** не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия **Договора**, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить **АРЕНДОДАТЕЛЯ** об изменении своих реквизитов.

4.5. Поддерживать земельный участок в должном санитарном, противопожарном и эстетическом состоянии, а именно:

- производить своевременную уборку и вывоз мусора, листвы, веток, льда, снега и т.п.;
- своевременно выполнять мероприятия по борьбе с сорными и карантинными травами, вредителями зеленых насаждений (покос, иные сезонные работы);

- своевременно производить санитарную обрезку деревьев на прилегающей территории в целях предотвращения обрыва воздушных сетей, обеспечения безопасности дорожного движения, объектов и граждан.

- производить своевременную очистку канав, труб и дренажей, предназначенных для отвода ливневых и грунтовых вод, за исключением систем, находящихся на балансе и обслуживании предприятий, организаций;

4.6. В случае обнаружения в зоне строительства объектов, обладающих признаками культурного наследия, в соответствии со ст. 37 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» своевременно сообщить в министерство культуры Ростовской области и приостановить земляные работы;

4.7. При размещении объектов капитального строительства, предусмотренных генеральным планом городского округа, и на основании соответствующего разрешения Администрации г. Таганрога допускается пересадка деревьев и компенсационное озеленение кустарниковой и травянистой растительностью.

В случае невозможности пересадки деревьев по заключению экспертной группы допускается их вырубка при обязательном проведении компенсационного озеленения и возмещения вреда окружающей среде, рассчитанного в соответствии с методикой исчисления размера вреда в результате повреждения и (или) уничтожения зеленых насаждений в населенных пунктах Ростовской области, утвержденной постановлением Администрации Ростовской области от 25.01.2008 №18 и на основании проектных материалов по оценке состояния зеленых насаждений.

4.8. Обеспечить подготовку проекта планировки территории в пределах земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства – 1 месяц с момента заключения договоров аренды земельных участков до момента передачи документов в Комитет по архитектуре и градостроительству г. Таганрога для подготовки публичных слушаний;

4.9. Обеспечить подготовку проекта межевания территории в границах земельных участков, предназначенных для комплексного освоения в целях жилищного строительства – 4 месяца с момента выхода постановления об утверждении результатов публичных слушаний по проекту утверждения планировки территории до момента получения документов кадастрового учета на вновь образованные земельные участки;

4.10. Обеспечить выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры (в том числе – устройство внутриплощадочных инженерных сетей, устройство транспортных и пешеходных сетей), подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность – 1 год. Условия передачи: безвозмездно, с приложением соответствующей технической документации на указанные объекты, предусмотренные действующим законодательством.

4.11. Осуществить жилищное строительство в течение 5 лет с момента заключения договора аренды.

4.12. АРЕНДОДАТЕЛЬ и АРЕНДАТОР имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий **Договора** Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по **Договору** АРЕНДАТОР выплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.3 **Договора**.

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к **Договору** оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. **Договор** может быть расторгнут по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в п. 4.1.1.

6.3. При прекращении **Договора** АРЕНДАТОР обязан вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по **Договору**, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Способы обеспечения выполнения обязательств по освоению земельного участка и их объем – обязательства по комплексному освоению земельных участков обеспечиваются уплатой неустойки. Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств уплачивается штраф в размере 60 млн. руб. В обеспечение уплаты суммы штрафа заключается договор залога имущества на сумму не менее 60 млн. руб.

8.2. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи *АРЕНДАТОРОМ* своих прав и обязанностей по **Договору**, подлежит государственной регистрации в Таганрогском отделе Главного управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области и направляется *АРЕНДОДАТЕЛЮ* для последующего учета.

8.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия **Договора**.

8.4. При досрочном расторжении **Договора** договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.5. Расходы по государственной регистрации **Договора**, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на *АРЕНДАТОРА (АРЕНДАТОРОВ)*.

8.6. **Договор** составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Таганрогский отдел Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области.

9. Приложения к Договору:

1. Кадастровый паспорт земельного участка.
2. Акт приема-передачи.

10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

**Комитет по управлению имуществом
г. Таганрога
Юридический адрес: 347900 Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Греческая, 58
р/с №40101810400000010002 в ГРКЦ ГУ Банка
России по Ростовской области
ИНН: 6154005874
Телефон. 61-39-80**

АРЕНДАТОР:

11. Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

*Председатель Комитета
по управлению имуществом
Ощепков Максим Юрьевич*

АРЕНДАТОР:

(подпись)

М.П.

(подпись)

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к договору аренды №11-_____ от _____ 2011 г.

« « 2011 г. г. Таганрог

Комитет по управлению имуществом г. Таганрога в лице Председателя *Ощепкова Максима Юрьевича*, действующего на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», передает и _____, именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», принимают в аренду земельный участок со следующими характеристиками:

Адрес : г. Таганрог, _____

Площадь участка: _____

Категория участка: земли населенных пунктов

Кадастровый номер: _____

На момент подписания акта сдаваемый в аренду земельный участок без обременения строениями и находится в состоянии, пригодном для _____.

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Таганрог, _____.

Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Комитет по управлению имуществом
г. Таганрога
Юридический адрес: 347900 Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Греческая, 58
р/с №40101810400000010002 в ГРКЦ ГУ Банка
России по Ростовской области
ИНН: 6154005874
Телефон. 61-39-80

АРЕНДАТОР:

Подписи Сторон
АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

*Председатель Комитета
по управлению имуществом
Ощепков Максим Юрьевич*

(подпись)

М.П.

(подпись)

Заместитель Главы Администрации –
управляющий делами

А.В.Наврат