

ДОГОВОР №1572
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НАХОДЯЩЕГОСЯ В
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ «ГОРОД ОРЁЛ»,
кадастровый номер 57:25:0010301:1121

г. Орел

«9» июня 2018 г.

Управление муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла, зарегистрировано Регистрационной палатой администрации города Орла 07.05.1997 N 690 серия С и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Советскому району г. Орла 11.10.2002 за основным государственным номером 1025700826502, ИНН 5701000921, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника управления Лобова Максима Александровича, действующего на основании Положения об Управлении муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла, утвержденного постановлением администрации города Орла № 1156 от 27 июня 2006 года, зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Орла за государственным регистрационным № 2065753026733 от 30 июня 2006 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холикон-Развитие»

зарегистрировано и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №9 по Орловской области 28.11.2002г. за основным государственным регистрационным номером 1025700780522, ИНН 5752030360, КПП 575201001

в лице Генерального директора Матвеева Владимира Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны,

на основании пункта 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 25.10.2001 N137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», закона Орловской области от 04.12.2015 №1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов»; Указа Губернатора Орловской области от 12.04.2018 № 210 «Об утверждении Порядка конкурсного отбора масштабных инвестиционных проектов, соответствующих одному из критериев, установленных частью 1 статьи 3 Закона Орловской области от 4 декабря 2015 года № 1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов», в целях предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов»; постановления Правительства Орловской области от 11.04.2016 № 116 «О предоставлении права на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов для размещения объекта социально-культурного и (или) коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного

проекта», Распоряжения Губернатора Орловской области от 9 июня 2018г. № 30-р, решения Орловского городского Совета народных депутатов от 29.05.2014 N 49/0935-ГС «О Положении «О регулировании отдельных земельных отношений в городе Орле», в соответствии с письменным согласием на осуществление передачи жилых помещений в муниципальную собственность, представленным Арендатором в Департамент государственного имущества и земельных отношений Орловской области при подаче заявления о предоставлении ему права на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта, 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 номером 57:25:0010301:1121, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г Орёл, территория, ограниченная Наугорским шоссе, ул.Плещеевской, земельными участками с кадастровыми номерами 57:25:0010315:1 и 57:25:0010301:1065, в кадастровом квартале 57:25:0010301 в г.Орле (1 очередь) (далее - земельный участок), с видом разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 5-18 этажей (в том числе технический), площадью 4 926 кв.м., для реализации масштабного инвестиционного проекта «Первый (Премиум) многоквартирный жилой дом Квартала «Наугорский», предусматривающего строительство многоквартирного девятиэтажного двухподъездного жилого дома, включенного в реестр инвестиционных проектов Орловской области приказом Департамента экономического развития и инвестиционной деятельности Орловской области от 16.04.2018г. №22.

Арендатор обязан передать в собственность МО «Город Орел» не менее 10% общей площади жилых помещений, созданных на предоставленном в аренду по настоящему Договору земельном участке, а также заключить с Арендодателем в течение 20 рабочих дней с момента получения разрешения на строительство соответствующее соглашение о безвозмездной передаче жилых помещений в муниципальную собственность города Орла в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

В соглашении о безвозмездной передаче жилых помещений в муниципальную собственность города Орла указываются идентификационные признаки подлежащих передаче квартир: количество комнат, номер секции на этаже, этаж, номер на площадке, строительный номер, общая площадь, высота потолков, иные параметры в соответствии с проектной документацией.

Соглашение о безвозмездной передаче жилых помещений в муниципальную собственность города Орла является неотъемлемой частью настоящего Договора, одним из его существенных условий Договора.

1.2. На земельном участке не имеется зданий, строений, сооружений.

1.3. На момент подписания договора земельный участок принадлежит на праве собственности муниципальному образованию «Город Орёл».

Право муниципальной собственности на земельный участок зарегистрировано 04.05.2018г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Орловской области (№ 57:25:0010301:1121-57/001/2018-1).

2. ОБРЕМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Не обременен сервитутами, на земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц.

3. СРОК ДОГОВОРА

3.1. Срок действия Договора: с 09.06.2018г. по 08.06.2021г.

3.2. Договор аренды считается прекращенным по истечении срока, указанного в п. 4.1 настоящего договора. Арендодатель возражает против возобновления на неопределенный срок договора после истечения указанного в договоре срока.

3.3. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами, подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области (в случае заключения договора на срок не менее года) и действует до окончания срока аренды земельного участка или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий договора.

Стороны устанавливают, что в соответствии со статьей 425 (2) ГК РФ условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие с начала срока, указанного в пункте 4.1 Договора.

3.4. Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка.

3.5. Неиспользование Участка после заключения Договора аренды не является основанием для возврата арендной платы Арендатору.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендные платежи начинают исчисляться с 09.06.2018г.

Арендная плата за земельный участок устанавливается в денежной форме в размере **22,43** (Двадцать два рубля 43 копейки) в год.

Расчет размера арендной платы определен в приложении к договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы определяется Договором на основании Правил, утвержденных решением Орловского городского Совета народных депутатов от 27.08.2015 г. №67/1216-ГС «Об утверждении Правил определения платы за земельные участки, на которые зарегистрировано право собственности муниципального образования «Город Орел», при предоставлении их в аренду, при заключении соглашений об установлении сервитута, при перераспределении с земельными участками, находящимися в частной собственности» (далее – Правила).

4.2. Размер ежегодной арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке на основании постановления Правительства Орловской области, утверждающего результаты государственной кадастровой оценки земель, а также в случае перевода земельного участка из одной категории в другую и (или) изменения вида разрешенного использования земельного участка, изменения индекса инфляции, предусмотренного п. 12 Правил, а также внесения изменений в

настоящие Правила.

4.3. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошли указанные случаи.

Перерасчет арендной платы производится в одностороннем порядке Арендодателем, который письменно уведомляет Арендатора, но не чаще одного раза в год. Данное уведомление является неотъемлемой частью договора.

Указанные условия договора считаются заблаговременным согласием арендатора на изменение арендной платы в установленном договором порядке.

4.4. Арендная плата перечисляется Арендатором на счет:

№ 40101810100000010001 в Отделение Орел

Получатель: ИНН 5701000921 УФК по Орловской области (для Управления муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла)

КПП: 575301001

БИК: 045402001

КБК арендной платы за землю 163 111 05024 04 0000 120

ОКТМО: 54701000

Арендная плата за использование земельного участка вносится ежемесячно равными долями не позднее 10 числа текущего месяца.

В платежном документе (поручении, квитанции) на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата и номер договора аренды, на основании которого она вносится.

Арендодатель вправе засчитывать поступающие от арендатора платежи в счет арендной платы в порядке календарной очередности, независимо от периода аренды, который арендатор указывает в назначении платежа.

В случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок, арендатор уплачивает арендодателю пеню в размере 0,03% от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

- досрочно расторгнуть Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором;
- приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушениями условий договора;
- изъять земельный участок для государственных и муниципальных нужд, в порядке и с гарантиями, установленными законодательством Российской Федерации;
- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
- обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий договора аренды.

5.2. Арендодатель обязан:

- выполнять в полном объеме все условия Договора;
- передать Арендатору земельный участок в срок;
- своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.
- Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.3. Арендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и принадлежностью к землям населенных пунктов;
- произвести государственную регистрацию настоящего Договора и всех последующих изменений к нему за счет собственных средств в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области (в случае заключения договора на срок не менее года);

5.4. Арендатор обязан

- использовать земельный участок в соответствии с п.1.1 настоящего договора;
- приступать к использованию земельного участка после получения документов, удостоверяющих право аренды;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также загрязнению прилегающих земель;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., а также обеспечить безвозмездный и беспрепятственный доступ к их ремонту и обслуживанию;
- в случае реорганизации предприятия, учреждения, организации Арендатора его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок, или заявить об отказе от него;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатора в недельный срок направить Арендодателю уведомление об этом. При несообщении об этом все извещения, повестки, уведомления и другие документы, посланные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются врученными арендатору;
- не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными и другими природными объектами;
- своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Участком;
- уточнять у Арендодателя размер арендной платы;
- в случае возникновения надобности в земельных участках для государственных и муниципальных нужд уступить государству или муниципальному образованию земельный участок или часть его при условии гарантий прав Арендатора, установленных законом;
- обеспечить Арендодателю доступ на земельный участок по его требованию;

5.5. Права и обязанности сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменения и (или) дополнения к договору оформляются сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть изменен по соглашению сторон в случае соответствующего изменения в нормативные акты Орловской области, перечисленные в преамбуле Договора при условии, что указанное изменение не приведет к ухудшению прав одной из сторон, полученных в связи с заключением настоящего Договора.

6.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе одной из сторон после направления предложения о расторжении другой стороне. Предупреждение направляется в письменной форме заказным письмом с уведомлением по адресу стороны, указанному в разделе «ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН» настоящего договора. Указанное условие устанавливает внесудебный порядок расторжения договора. Расторжение договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения договора. Арендатор обязан освободить земельный участок и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи.

В случае отказа от расторжения либо неполучения ответа, в срок 30 календарных дней, заинтересованная сторона вправе предъявить требование о расторжении договора в суд.

6.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут):

- в случае не заключения соглашения о безвозмездной передаче жилых помещений в муниципальную собственность в соответствии с пунктом 1.1 Договора, а также отмены или признания утратившим силу Распоряжения Губернатора Орловской области, указанного в преамбуле договора;
- если Арендатор использует земельный участок не по целевому назначению;
- с нарушением условий настоящего Договора.
- если Арендатор использует земельный участок способами, приводящими к значительному ухудшению экологической обстановки, существенному снижению плодородия земли;
- если Арендатор не внес арендной платы в течение двух месяцев подряд или внес ее не в полном объеме.
- в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего Договора;
- в случае, если Арендатор сдал в субаренду или иным образом передал арендуемый земельный участок полностью или частично третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7.3. Споры, возникающие при исполнении договора, разрешаются по соглашению между сторонами. При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникшие споры разрешаются в судах по месту нахождения земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Арендодателя, один - для Арендатора и один - для Управления

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области (в случае заключения договора на срок не менее года).

8.2. Расходы, связанные с оформлением договора, несет Арендатор.

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Управление муниципального имущества и землепользования администрации г. Орла, юридический адрес: г.Орел, Пролетарская гора, д.1 ИНН 5701000921

Арендатор: ООО «Холикон-Развитие»

302014, г.Орел, ул.Спивака, 74

ОГРН 1025700780522

ИНН/КПП 5752030360/575201001

Рас/сч 40702810009100000931 в ПАО

АКБ «АВАНГАРД» г. Москва

К/с 30101810000000000201

БИК 044525201

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя
Начальник управления
М.А.Лобов



От Арендатора
Генеральный директор
В.П. Матвеев



Получил _____

(должность)

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

« _____ » _____ 20__ г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 14.06.2018

Номер регистрации 57:25:0010301:1121-5/001/2018-2

Ответственный регистратор прав
Смирнов А.И.
(ф.и.о.)

