

**ДОГОВОР № 512**  
**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**  
**ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**  
**НА КОТОРЫЙ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА,**  
**кадастровый номер 57:25:0021310:574**

07.03.2017г.

г. Орёл

**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 муниципального имущества и землепользования Администрации г. Орла 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

**Закрытое акционерное общество «Новый стиль - 2004»**

Зарегистрировано и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 08.09.2003г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Заводскому району г. Орла за основным государственным регистрационным номером 1035752005211, ИНН 5752032390, юридический адрес: 302043, г. Орел, ул. Комсомольская, д.248, в лице Генерального директора Трофимова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны (далее - стороны),

на основании п. 4 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 25.10.2001 N137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», постановления Правительства Орловской области от 30.12.2014 № 443 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Орловской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Орловской области», Решения Орловского городского Совета народных депутатов от 29.05.2014 N 49/0935-ГС «О Положении «О регулировании отдельных земельных отношений в городе Орле»

заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок кадастровый номер 57:25:0021310:574, общей площадью 2 998 кв.м., расположенный по адресу: Орловская область, г Орел, р-н Заводской, ул. Выставочная, участок 11б (далее - земельный участок), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства жилых домов.

1.2. На земельном участке имеется объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1955,8, степень готовности объекта 50%, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Выставочная.



- 1.3. На момент подписания договора земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.
- 1.4. Арендатор не возражает против вступления в настоящий Договор и исключения из него иных собственников (пользователей) недвижимого имущества (его части), расположенного на земельном участке.

## 2. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Нет.

## 3. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Нет.

## 4. СРОК ДОГОВОРА

- 4.1. Срок действия Договора: до 30.06.2019г.
- 4.2. 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.
- 4.3. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами и государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области и действует до окончания срока аренды земельного участка или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий договора.
- 4.4. Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка.
- 4.5. Неиспользование Участка после заключения Договора аренды не является основанием для возврата арендной платы Арендатору.

## 5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5.1. 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.

5.2. Арендные платежи начинают исчисляться с 07.03.2017г.

Арендная плата за земельный участок устанавливается в денежной форме в размере **22 826,57** (Двадцать две тысячи восемьсот двадцать шесть рублей 57 копеек) рублей в год.

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

Размер арендной платы определяется Договором на основании порядка утвержденного постановлением Правительства Орловской области от 30.12.2014 № 443 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Орловской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Орловской области».

5.3. Размер арендной платы, установленный в п. 5.2 договора, 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, а также внесения изменений в Порядок утвержденный постановлением Правительства Орловской области от 30.12.2014 № 443. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошли указанные случаи.

В случае изменения размера арендной платы по соглашению сторон, дальнейшее исчисление и уплата арендной платы Арендатором осуществляются на основании дополнительных соглашений к договору.



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

5.4. Арендная плата перечисляется Арендатором на счет:

№ 40101810100000010001 Отделение г.Орла

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 05012 04 0000 120

ОКТМО: 54701000001

Арендная плата за использование земельного участка вносится ежемесячно равными частями не позднее 25 числа текущего месяца.

В платежном документе на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата и номер договора аренды, период, за который она вносится.

За нарушение срока внесения арендной платы по договору устанавливается неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от размера задолженности по арендной плате за каждый день просрочки.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Арендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и принадлежностью к землям населенных пунктов;
- передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, если срок аренды по договору установлен более чем пять лет. Если срок аренды не более 5-ти лет, Арендатор не вправе передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества без согласия Арендодателя.

6.4. Арендатор обязан:

- использовать земельный участок в соответствии с п.1.1 настоящего договора;
- приступать к использованию земельного участка после получения документов, удостоверяющих право аренды;
- выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также загрязнению прилегающих земель;
- письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за два месяца о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном



освобождении его, и сдать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;

- 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 допуск к их ремонту и обслуживанию;
  - в случае реорганизации предприятия, учреждения, организации, смерти Арендатора его правопреемник (наследник) 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;
  - в случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного(ой) на арендуемом Участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного фонда при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия в срок не позднее 30 календарных дней с момента совершения сделки представить Арендодателю документы, подтверждающие переход строения или его части иному лицу, и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю;
  - 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;
  - 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);
  - 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;
  - в случае передачи арендованного земельного участка в субаренду получить согласие арендодателя;
  - в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления (при заключении договора на срок более чем пять лет);
  - обеспечить Арендодателю доступ на земельный участок по его требованию;
- 6.5. Права и обязанности сторон, не предусмотренные настоящим договором, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7.2. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе одной из сторон после направления предложения о расторжении другой стороне. В случае отказа от расторжения либо неполучения ответа, в срок 30 календарных дней, заинтересованная сторона вправе предъявить требование о расторжении договора в суд.



7.3. Расторжение договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения договора.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут):

- по требованию Арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора (в случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд).
- в соответствии со ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

8.3. Споры, возникающие при исполнении договора, разрешаются по соглашению между сторонами. При невозможности достижения соглашения между сторонами, возникшие споры разрешаются в суде (арбитражном суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации в городе Орле.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области один - для Арендодателя, один - для Арендатора.

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

## 10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Арендодатель:** Управление муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла

302028, Орловская обл., Орел г, Пролетарская Гора ул, дом № 1, ИНН 5701000921

**Арендатор:** Закрытое акционерное общество «Новый стиль - 2004»

302043, г. Орел, ул. Комсомольская, д.248, ИНН 5752032390.

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:  
Начальник управления

М.А. Лобов  
(подпись)  
М.П.

Арендатор:  
Генеральный директор  
ЗАО «Новый стиль»  
С.В. Трофимов

М.П.  
(подпись)

## ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

К договору прилагаются:  
1. Расчет арендной платы.

24.03.2017г.

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

Произведена государственная регистрация аренды

Дата регистрации 05.04.2016

Номер регистрации 57:25:0060300-584/001/2014-1

Государственный регистратор прав документ ЗС

М.П.



### РАСЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Арендатор ЗАО "Новый стиль - 2004"  
Адрес участка г. Орел, р-н Заводской, ул. Выставочная, участок 116  
Целевое использование для строительства жилых домов  
Кадастровый номер квартала 57:25:0021310:574

|    | Базовые исходные платежи                                       | ед. изм. |               |
|----|----------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| 1. | Кадастровая стоимость земельного участка                       | руб.     | 1 858 190,38  |
| 2. | Коэффициент для категории арендаторов                          | К        | 0,0109        |
| 3. | Индекс инфляции                                                |          | 1,127         |
| 4. | Сумма платежей за весь земельный участок (п.1 х п.2 х п.3)     | руб.     | 22 826,57     |
| 5. | Период оплаты в текущем году<br>с 07.03.2017г. по 31.12.2017г. | месяц    | 9 мес.25 дней |
| 6. | Итого к оплате:                                                | руб.     | 18 653,93     |
| 7. | Подлежит к оплате ежегодная арендная плата                     | руб.     | 22 826,57     |

| Срок оплаты |            | Сумма     |      |
|-------------|------------|-----------|------|
| До          | 25.04.2017 | 3 436,25  | руб. |
| До          | 25.05.2017 | 1 902,21  | руб. |
| До          | 25.06.2017 | 1 902,21  | руб. |
| До          | 25.07.2017 | 1 902,21  | руб. |
| До          | 25.08.2017 | 1 902,21  | руб. |
| До          | 25.09.2017 | 1 902,21  | руб. |
| До          | 25.10.2017 | 1 902,21  | руб. |
| До          | 25.11.2017 | 1 902,21  | руб. |
| До          | 25.12.2017 | 1 902,21  | руб. |
| Итого:      |            | 18 653,93 | руб. |

1) Платежи по настоящему договору вносятся Арендатором на счет:

№ 40101810100000010001 в отделение г.Орла  
Получатель: ИНН 5701000921 УФК по Орловской области (для Управление муниципального имущества и  
землепользования Администрации города Орла)  
КПП: 575301001 БИК 045402001 ОКТМО: 54701000001  
КБК арендной платы за землю 16311105012040000120

2) За последующие периоды оплата вносится равными долями по 1 902,21 руб. не позднее 25 числа текущего месяца.

3) Настоящий расчет является неотъемлемой частью Договора аренды земли.

Арендодатель  
Начальник управления  
М.А. Побов

МП

расчеты выполнил:

Арендатор  
Генеральный директор  
С.В. Трофимов

(подпись)

МП

47-57-51

Хайлова С.С.

(подпись)

и еррешено не  
на



M.A.