

г. Оренбург

16 января 2008 года

На основании постановления главы администрации муниципального образования Оренбургский район № 27-п от 16.01.2008 «О предоставлении в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства ООО «Компания ЭкоДом» и протокола открытого аукциона на право аренды земельных участков для его комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории муниципального образования Оренбургский район о результате торгов от 28.12.2007г. администрация муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области в лице главы администрации муниципального образования Моргачева Николая Дмитриевича, действующего на основании Устава муниципального образования, зарегистрированного Главным Управлением Министерства юстиции по Приволжскому федеральному округу, именуемый в дальнейшем "Арендодатель" и общество с ограниченной ответственностью «Компания ЭкоДом» в лице генерального директора Макушкина Вячеслава Викторовича, действующего на основании Устава, 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 земельные участки (далее по тексту Участок), категория земель – земли населенных пунктов, в том числе:

- земельный участок № 1 - кадастровый номер 56:21:09 03 001:0304, общей площадью 2.302.436 кв.м (230,2436 га), местоположение земельного участка: участок находится примерно в 3000 м по направлению на юго-восток от ориентира дом культуры, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область, Оренбургский район, Ивановский сельсовет, с. Ивановка, ул. Кольцевая, дом 8-а;

- земельный участок № 2 кадастровый номер 56:21:09 03 001:0306, общей площадью 1.926.604 кв.м (192,6604 га), местоположение земельного участка: участок находится примерно в 3000м по направлению на юг от ориентира дом культуры, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Оренбургская область, Оренбургский район, Ивановский сельсовет, с. Ивановка, ул. Кольцевая, дом 8-а,

Далее именуемые совместно Участки в границах установленных кадастровыми планами, являющимися неотъемлемой частью Договора.

1.2. Целевое назначение и разрешенное использование: комплексное освоение территории в целях жилищного строительства.

Установлены следующие условия комплексного освоения территории за счет средств арендатора:

- проект жилой малоэтажной застройки должен предусматривать организацию зеленой зоны и размещение объектов соцкультбыта;

- предусмотреть прокладку инженерных коммуникаций и строительство объектов инженерной инфраструктуры;

- проект выполнить в соответствии с действующими градостроительными, санитарно-гигиеническими, противопожарными нормами и правилами проектирования и строительства;

- строительство объектов соцкультбыта - четыре детских сада по 280 мест с бассейном каждый; две школы по 700 мест каждая в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» с участием средств бюджета муниципального образования Оренбургский район.

1.3. Ограничения и обременения Участков:

- использование участков ограничено целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора;

- на момент заключения настоящего Договора передаваемые Участки не обременены правами третьих лиц.

### 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается: 9 лет с момента заключения настоящего Договора.

2.2. Срок исполнения обязательств по комплексному освоению устанавливается в соответствии с п. 4.4.3. Договора.

### 3. Арендная плата и иные платежи по Договору, условия внесения арендной платы

3.1. Арендатор уплачивает в соответствии с условиями настоящего Договора следующие виды платежей:

- арендную плату за использование Участков;

- возмещение расходов Арендодателя на подготовку Участков к аукциону.

3.2. Размер годовой арендной платы за использование Участков составляет 34814567,4 руб. (тридцать четыре миллиона восемьсот четырнадцать тысяч пятьсот шестьдесят семь рублей 40 копеек). Арендная плата установлена по итогам аукциона на право аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление средств на расчетный счет, указанный в п. 3.8.

3.3. Указанный в п. 3.8. настоящего Договора платеж за первый год аренды перечисляется единовременным платежом в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента заключения настоящего договора.

3.4. Выплата арендной платы за первый год аренды производится с учетом уже выплаченной и зачтенной суммы задатка за участие в аукционе.

3.5. Указанный в п. 3.2 настоящего Договора размер арендной платы за использование Участков может изменяться в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок и порядка расчета арендной платы федеральным, областным или муниципальным правовым актом путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору, но не чаще одного раза в год.

3.6. Внесение платежа в размере, указанном в п. 3.2. настоящего договора, и в порядке, указанном в настоящем договоре, означает одновременное исполнение Арендатором обязанности по выплате арендной платы за первый год аренды Участков и обязанности по оплате цены предмета аукциона, установленной протоколом подведения итогов аукциона.

3.7. В течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендатор оплачивает расходы Арендодателя на подготовку Участков к аукциону (горизонтальная съемка для генплана, землеустроительные дела) в размере 1 297 097 (один миллион двести девяносто семь тысяч девяносто семь) рублей.

3.8. Указанные в п. 3.1. платежи подлежат перечислению Арендатором по следующим реквизитам: ИНН 5638018689, Управление федерального казначейства по Оренбургской области (администрация муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области) р/с 40101810200000010010 ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области и г. Оренбург, БИК 045354001, код ОКАТО 53234822000, код 001 1 11 05010 10 0000 120, либо на иной счет, указанный Арендодателем в письменном уведомлении.

3.9. Расчеты по настоящему Договору производятся в рублях.

3.10. По согласованию сторон выплата денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами.

#### 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.

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.

4.1.4. Предъявить арендатору к взысканию сумму невыполненных работ.

4.1.5. Расторгнуть договор в судебном порядке с Арендатором в случае неоднократных нарушений сроков выполнения своих обязательств указанных в п. 1.2. и 4.2.3.

4.1.6. предъявить поручителю – ООО «СВС-Н» - требования по выполнению обязательств комплексного освоения земельного участка в случае невыполнения арендатором своих обязательств, указанных в п.1.2. и 4.4.3.

4.1.7. Требовать с арендатора, поручителя возмещения неустойки и убытков.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор 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 обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора предусмотренные в п. 1.1., 4.4.3. Договора и в сроки установленные п. 4.4.3. Договора.

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

4.4.3. Обеспечить выполнение сроков освоения земельного участка:

Виды работ по комплексному освоению земельного участка	Максимальные сроки выполнения работ	Документы, подтверждающие выполнение обязательств
Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка.	12 месяцев со дня заключения договора аренды земельного участка.	Проект планировки и проект межевания территории;
Обустройство территории: строительство объектов инженерной инфраструктуры за счет средств арендатора и передача их в муниципальную собственность МО Ивановский сельсовет	9 лет со дня заключения договора аренды земельного участка.	1. Свидетельства о регистрации права собственности на объекты инженерной инфраструктуры; 2. Договоры о передаче объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность.
Осуществление жилищного строительства, в том числе:	9 лет со дня заключения договора аренды земельных участков, с введением по пусковым комплексам (очередям);	Документы о вводе в эксплуатацию жилых домов и иных объектов строительства.
строительство объектов соцкультбыта с участием средств бюджета муниципального образования Оренбургский район с привлечением денежных средств из других источников.	9 лет со дня заключения договора аренды земельных участков, с введением по пусковым комплексам (очередям).	

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

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

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.

4.4.9. Нести субсидиарную ответственность совместно с поручителем по договору поручительства на нарушения обязательств комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства в размере годовой суммы арендной платы за земельный участок.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

#### 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий и сроков Договора Арендатор несет субсидиарную ответственность совместно с поручителем по договору поручительства на нарушения обязательств комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства в размере годовой суммы арендной платы за земельный участок.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы установленных п. 3.3. настоящего Договора Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,3% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Сумма пени перечисляется по реквизитам указанным в п. 3.8. настоящего Договора. Уплата пени не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

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 и являются его неотъемлемой частью.

6.2. Договор может быть расторгнут в судебном порядке:

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по соблюдению максимальных сроков выполнения работ права на земельный участок могут быть прекращены в соответствии с Земельным кодексом и гражданским законодательством;

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по соблюдению максимальных сроков выполнения работ;

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии пригодном для дальнейшего использования.

#### 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. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.2. Договор аренды подлежит регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области и является актом приема-передачи.

8.3. Договор аренды вступает в силу с момента регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы Оренбургской области и распространяется на отношения возникшие с 16 января 2008г.

8.4. Участок считается переданным от арендодателя к арендатору с момента начала срока договора аренды, от арендатора к арендодателю – с момента окончания срока действия договора.

8.5. Договор поручительства является неотъемлемой частью Договора.

#### 9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: 460018, г. Оренбург. Ул. Ст. Разина, 211

Арендатор: Оренбургская область, Оренбургский район, п. Пригородный, ул. Луговая, 4, ИНН 5638052016, КПП 563801001, р/с 40702810700610002617 в Оренбургском филиале ОАО «Банк Москвы» г. Оренбург, к/с 30101810300000000804, БИК 045354804.

#### 10. Подписи Сторон

Арендодатель:

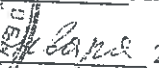
Глава администрации муниципального образования Оренбургский район

  
Администратор Моргачев Н. Д.  
МО ОРЕНБУРГСКИЙ РАЙОН 200

Согласовано:

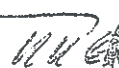
Арендатор:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Компания ЭкоДом»


  
Макушкин В. В.  
" 10 " 2008г.

Согласовано:

Глава муниципального образования Оренбургский район

  
Администратор Навлытчев И. Г.  
МО ОРЕНБУРГСКИЙ РАЙОН 200

Глава муниципального образования Ивановский сельсовет

  
Ивановский сельсовет Воробей Н. И.  
МО ОРЕНБУРГСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИНН 5638029296 ОГРН 1055633006808

Управление

Номер регистрации

56

Производная от

договора аренды

Дата записи

02.06.2008

Номер

56-56-01/026/2008-056

Регистр

Кружков №3



Территориальный отдел №5 Управления Роснедвижимости по Оренбургской области

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

19 февраля 2008 г. № 21/08-02-02176

1 Кадастровый номер 56:21:09 03 001:0304 2 Лист № 1 3 Всего листов 4

Общие сведения

4 Предыдущие номера (56:21:09 03 001:0304) 6

5 Наименование участка Землепользование

7 Местоположение Участок находится примерно в 3000 м по направлению на юго-восток от ориентира Дом культуры, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Ивановский, с. Ивановка, ул. Кольцевая, Дом 8-а

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9 Разрешенное использование /назначение/: для жилищного строительства

10 Фактическое использование /характер деятельности/: жилищное строительство (2302436 кв.м.)

11 Площадь: 2302436 ± 1062 кв.м.

12 Нормативная цена: -

13 Ставка земельного налога: -

14 Базовая ставка арендной платы: -

Кадастровая стоимость: 90002223 руб

15 Сведения о правах:

16 Особые отметки: План изготовлен в 1 экземпляре. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Сведения о регистрации прав отсутствуют.

17 Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением для регистрации договора аренды

18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер
		18.2	Номера образованных участков
		18.3	Номера ликвидируемых участков



Главный специалист-эксперт ТО № 5 Управления Роснедвижимости по Оренбургской области М.П. /Давыдова Н.П./

Должность

Фамилия ИО







КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.3

1 Кадастровый номер 56:21:09 03 001:0304

2 Лист 4

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	2302436 кв.м.	Занята пашней



*(Handwritten signature)*  
подпись

Главный специалист-эксперт ТО № 5 Управления Роснедвижимости по Оренбургской области М.П. / Давыдова Н.П. /  
Должность И.О. Фамилия И.О.

Территориальный отдел №5 Управления Роснедвижимости по Оренбургской области

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

19 февраля 2008 г.

№ 21/08-02-02175

1 Кадастровый номер 56:21:09 03 001:0306

2 Лист № 1 3 Всего листов 3

Общие сведения

4 Предыдущие номера 56:21:09 03 001:0296(Е) 6

5 Наименование участка Землепользование

7 Местоположение Участок находится примерно в 3000 м по направлению на юг от ориентира дом культуры, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Ивановский, с. Ивановка, ул. Кольцевая, Дом № 8-а

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9 Разрешенное использование /назначение/: для жилищного строительства

10 Фактическое использование /характер деятельности/: для жилищного строительства

11 Площадь: 1926604 ± 972 кв.м. 12 Нормативная цена: - 13 Ставка земельного налога: - 14 Базовая ставка арендной платы: -

15 Сведения о правах: 1926604 ± 972 кв.м. Кадастровая стоимость: 75310950 руб. 54040 Вид права: Государственная собственность Особые отметки: -

16 Особые отметки: План изготовлен в 1 экземпляре. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.

17 Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением для регистрации договора аренды

18.1 Регистрационный номер 18.2 Номера образованных участков 18.3 Номера ликвидируемых участков



Главный специалист-эксперт ТО № 5 Управления Роснедвижимости по Оренбургской области М.П. /Давыдова Н.П./

Должность

подпись

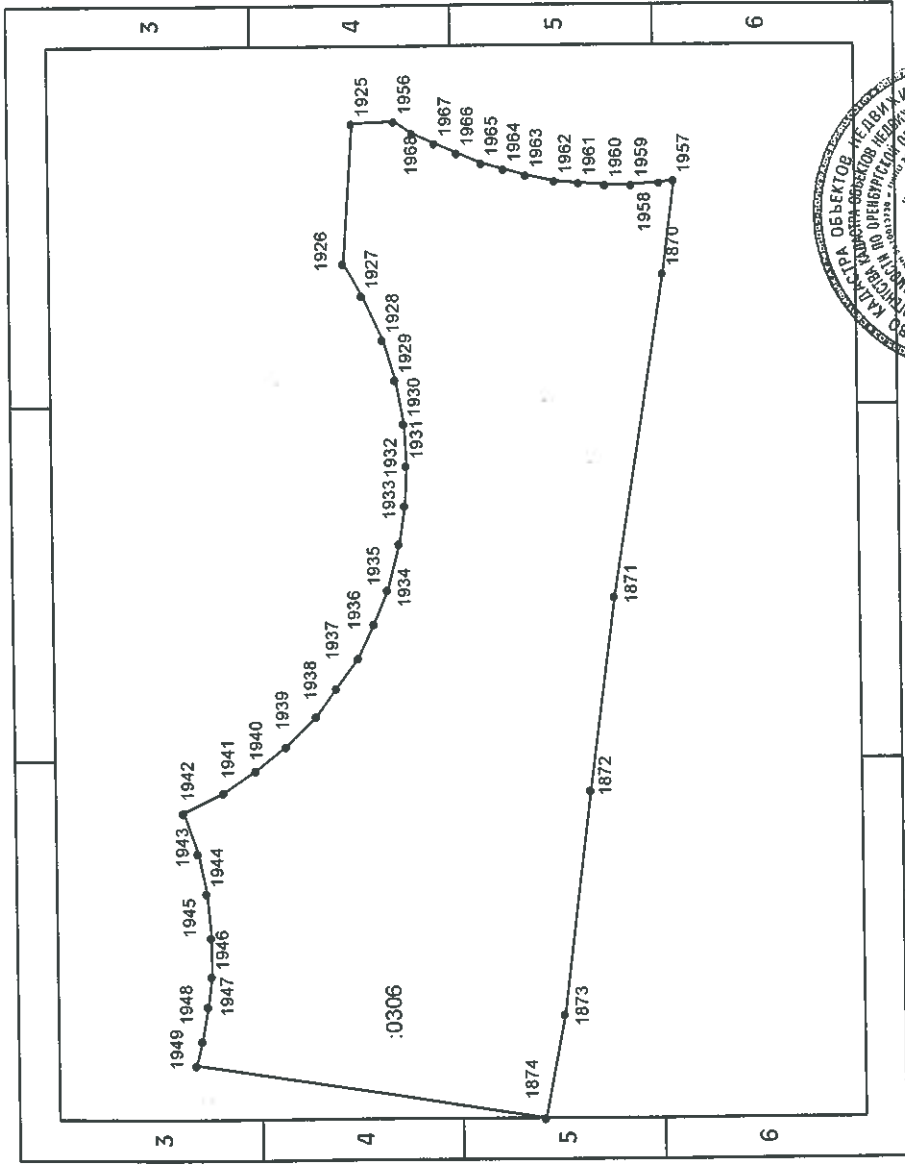
Фамилия И О

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 56:21:09 03 001:0306

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:20000

Главный специалист-эксперт ТО № 5 Управления Роснедвижимости по Оренбургской области

/Давыдова Н.П./  
Фамилия И.О.

Должность

19.02.2008  
Дата

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 56:21:09 03 001:0306

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	1926604 кв.м.	Занята пашней



Главный специалист-эксперт ТО № 5 Управления Роснедвижимости по Омской области

Должность

/Давыдова Н.П./

Фамилия И.О

подпись

Пронумеровано и пронумеровано

11 листов



Город Москва 15 ИЮЛ 2008

ва

Я, Бушева Ольга Васильевна, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет. Свидетельствовано в реестре за № 2409-7806 руб. 00 кол. по тарифу Бушева О.В.



Всего пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 11 лист 36 Нотариус

