

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 26/д-85юр

г. Оренбург

14.04.2026 г.

Арендодатель — департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, в лице заместителя начальника департамента — начальника управления градостроительства и землепользования Лошакова Виктора Викторовича, действующего на основании распоряжения администрации города Оренбурга № 161-кл от 08.04.2026, юридический адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Советская, д. 47, с одной стороны, и

Арендатор — общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК-ГРУПП», в лице директора Тихова Бориса Анатольевича, действующего на основании устава, с другой стороны, (далее — Стороны) заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдал, а Арендатор принял во временное владение и пользование земельный участок, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «город Оренбург» (далее — Участок), площадью 16607 кв. м., с кадастровым номером 56:44:0113001:175, с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, строительство жилой многоэтажной застройки (группа 1 приложения № 1 к постановлению Правительства Оренбургской области от 24.12.2012 № 1122-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Оренбургской области»), с местоположением: Оренбургская область, город Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0113001.

1.2. Категория земель — земли населенных пунктов.

1.3. Земельный участок, передаваемый в соответствии с условиями Договора, никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора.

1.4. Земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора, передается сроком на три года с 14.04.2026 по 13.04.2029 г.

1.5. Земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора, предоставляется однократно для завершения строительства объекта, расположенного на данном земельном участке.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1 Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в приложении № 1 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке в связи с изменением федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и иных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации — Правительства Оренбургской области, органов местного самоуправления, регулирующих порядок начисления и размер арендной платы. Арендная плата исчисляется и оплачивается с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.

Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после даты, указанной в п. 2.3 Договора, изменяется в одностороннем порядке арендодателем в связи с изменением уровня инфляции путем умножения размера годовой арендной платы на среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги (базовый вариант), определенный прогнозом социально-экономического развития Оренбургской области на очередной финансовый год и на плановый период, утвержденным Правительством Оренбургской области. Указанное изменение предусматривается по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор.

Договор аренды №26/д-85юр от 14.04.2026

Исполнитель _____ Потяева Светлана Юрьевна

Начальник отдела оформления договоров _____

Юридический отдел _____

Отдел земельных правоотношений _____

5 - 000C4760C45F

Кроме того, арендная плата подлежит изменению в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка на основании результатов государственной кадастровой оценки земель на территории Оренбургской области. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель.

В этом случае изменение арендной платы в связи с изменением уровня инфляции путем умножения размера годовой арендной платы на среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги (базовый вариант), определенный прогнозом социально-экономического развития Оренбургской области на очередной финансовый год и на плановый период, утвержденным Правительством Оренбургской области, не проводится.

Изменение размера арендной платы в остальных случаях, связанных с изменением кадастровой стоимости земельного участка, осуществляется в соответствии с условиями договора аренды.

Извещение о внесении изменений в действующий порядок начисления и об изменении размера арендной платы может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределенному кругу лиц.

По указанным основаниям размер арендной платы изменяется без дополнительных согласований с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий договор.

Перерасчет арендной платы Арендатор производит самостоятельно, по письменному заявлению Арендатора перерасчет может выполняться Арендодателем.

Арендная плата вносится Арендатором в соответствии с расчетом арендной платы, актуальным на расчетный период.

2.2. Арендная плата вносится ежемесячно равными долями от суммы указанной в Договоре, не позднее 10 числа текущего месяца.

Арендаторы обязаны указывать в платежном поручении при оплате по договору назначение платежа, а также номер договора и дату его заключения.

2.3. Арендная плата за период, предшествующий заключению Договора, подлежит уплате не позднее 10 числа текущего месяца (либо не позднее 10 числа следующего месяца).

2.4. Арендная плата вносится Арендатором в безналичной форме на счет, указанный в расчете арендной платы.

Арендодатель оставляет за собой право на изменение счетов на оплату без внесения изменений в настоящий Договор.

2.5. Арендная плата за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней в месяце к количеству дней данного месяца.

2.6. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. требовать досрочного расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае использования участка не по целевому назначению, либо при невнесении арендной платы два раза подряд (ст. 619 Гражданского кодекса РФ);

3.1.2. вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель населенных пунктов;

3.1.3. направлять в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных настоящим Договором;

Договор аренды №26/д-85юр от 14.04.2026

Исполнитель _____ Потяева Светлана Юрьевна

Начальник отдела оформления договоров _____

Юридический отдел _____

Отдел земельных правоотношений _____

3.1.4. заявлять в суд требование об изъятии объекта незавершенного строительства, расположенного на Участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, путем продажи с публичных торгов в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия Договора.

3.2. Арендодатель обязан:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- завершить строительство объекта в установленный договором срок;
- передавать, закладывать, продавать, сдавать в аренду третьим лицам здания, строения, сооружения, возведенные на Участке;
- расторгнуть досрочно Договор при наличии обоюдного согласия, а при отсутствии такового – в судебном порядке, с оплатой арендной платы до момента расторжения.

4.2. Арендатор обязан:

- вносить арендную плату за использование Участка в размере согласно расчёту арендной платы;
- использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- завершить строительство объекта в установленный договором срок;
- самостоятельно осуществлять расчет арендной платы;
- своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату;
- при изменении размера арендной платы в связи с изменениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Правительства Оренбургской области, органов местного самоуправления, исчислять и оплачивать арендную плату в измененном размере с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории населенного пункта;
- обеспечить свободный доступ на Участок Арендодателю, органам, осуществляющим государственный контроль за использованием и охраной земель для проведения контроля за использованием и охраной земель;
- обеспечить допуск на Участок представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, в случае, предусмотренном п. 13 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ;
- выполнять, в соответствии с требованиями соответствующих служб, условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- в случае вхождения в состав организации иностранного участника, прекращения деятельности организации в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае если Арендатор является юридическим лицом);
- в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об изменении адреса или иных реквизитов. В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендатора о возможных изменениях условий Договора;
- произвести снос зданий, строений, сооружений, возведенных с нарушением действующего законодательства;

Договор аренды №26/д-85юр от 14.04.2026

Исполнитель _____ Потяева Светлана Юрьевна

Начальник отдела оформления договоров _____

Юридический отдел _____

Отдел земельных правоотношений _____

5 - 000C4760CA5E

- не передавать арендные права и обязанности третьим лицам, в том числе в залог и в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без письменного разрешения Арендодателя;

- не передавать Участок в субаренду в пределах срока действия договора без письменного разрешения Арендодателя, в случае заключения договора на срок более 5 лет – без письменного уведомления Арендодателя; при этом размер платы по договору субаренды не должен превышать размер арендной платы по договору аренды земельного участка;

- письменно известить Арендодателя об отчуждении принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на участке, их частей или долей в праве собственности на эти объекты в течение 10 дней с момента регистрации перехода права собственности, а также в этот же срок обратиться к Арендодателю с ходатайством о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий договор или расторжении договора аренды;

- не изменять вид разрешенного использования земельного участка;

- не размещать на объекте наружной рекламы (плакатов, стендов, щитов и т.д.)

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение срока внесения арендной платы, установленного п. 2.2 настоящего Договора, Арендатору начисляется пеня в размере, равном одной трёхсотой ключевой ставки Банка России на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части за каждый день просрочки.

5.2. За иные нарушения условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия по настоящему договору будут урегулироваться в претензионном порядке.

Заинтересованная сторона в случае возникновения разногласий направляет другой стороне мотивированную письменную претензию, которая должна быть рассмотрена соответствующей стороной в течение 15 календарных дней с момента направления претензии.

Если по истечении срока, установленного указанным пунктом, заинтересованной стороной получен отказ от удовлетворения претензии или претензия была оставлена без ответа, то такая сторона вправе обратиться в суд в соответствии с действующим законодательством.

Претензия для юридического лица направляется по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц.

Арендатор несет риск последствий неполучения претензии, по адресу, указанному в абзаце четвертом настоящего пункта, а также риск отсутствия по указанному адресу своего представителя. Претензия, доставленная по указанному адресу, считается полученной, даже если арендатор фактически не находится (не проживает) по указанному адресу.

6.2. Возникшие споры по настоящему Договору рассматриваются в соответствующем суде по месту нахождения земельного участка.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Соглашения об изменении условий или внесении дополнений к Договору совершаются в той же форме, что и Договор.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка не является основанием для одностороннего расторжения Договора;

Договор аренды №26/д-85юр от 14.04.2026

Исполнитель _____ Потяева Светлана Юрьевна

Начальник отдела оформления договоров _____

Юридический отдел _____

Отдел земельных правоотношений _____

5 - 000C4760CA5E

7.3. При досрочном расторжении Договора в двухнедельный срок передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального по акту приема-передачи.

7.4. По истечении срока, указанного в п.1.4., договор считается прекратившим свое действие, без дополнительного уведомления Арендатора.

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

8. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ

8.1. Арендатор подписывает и направляет Договор Арендодателю в течение 30 дней со дня получения проекта Договора.

8.2. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.

8.3. Договор аренды и все изменения, вносимые в договор аренды подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

8.4. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи земельного участка.

9.2. К вопросам, не урегулированным настоящим договором, применяются положения нормативно-правовых актов Правительства Оренбургской области, органов местного самоуправления, регулирующих порядок, сроки, размер арендной платы.

9.3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

9.4. Земельный участок расположен в границе зоны с реестровым номером 56:44-6.6263.

10. К ДОГОВОРУ В КАЧЕСТВЕ ЕГО НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТИ ПРИЛОЖЕНО:

Расчет арендной платы.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

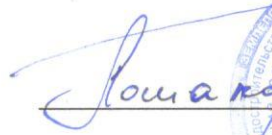
от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга

ИНН 5610139980, ОГРН 1115658017419, КПП 561001001

Адрес: г. Оренбург, ул. Советская, 47

Заместитель начальника департамента - начальник управления градостроительства и землепользования


В.В. Лошаков
МП

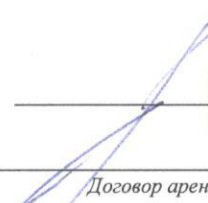
от АРЕНДАТОРА

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «СК-ГРУПП»

ИНН:5610128280, ОГРН:1095658013824, КПП: 561001001

Адрес: инд. 460053, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/5, помещ. 1,

Директор


Б.А. Тихов
МП

Исполнитель _____
Начальник отдела оформления договоров _____
Юридический отдел _____
Отдел земельных правоотношений _____

Договор аренды №26/0-85юр от 14.04.2026
Потяева Светлана Юрьевна

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
14.04.2026 по 31.12.2026

Расчет арендной платы производится в соответствии с пп. 3, 9 Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург», утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120.

Согласно отчету об оценке № 16/03-2026 от 23.03.2026 об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды за земельный участок с кадастровым номером 56:44:0113001:175, годовой размер арендной платы составляет 3 294 165,00 руб.

Кадастровый номер участка: 56:44:0113001:175. Площадь участка: 16607 кв.м.

Арендная плата за год: 3294165,00руб.

Арендная плата за месяц: 274513,75руб.

К оплате с 14.04.2026 по 31.12.2026:

2 351 667,79руб.

Расчёт произвёл Потяева Светлана Юрьевна

Реквизиты для оплаты арендной платы:

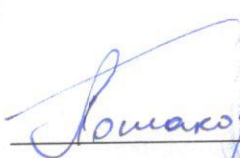
Получатель – УФК по Оренбургской области (Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга) ИНН 5610139980, КПП 561001001
ОКЦ № 2 УГУ Банка России/УФК по Оренбургской области, г. Оренбург,
к/с 40102810545370000045, р/с 03100643000000015300, БИК 015354008
КБК 04111105024040000120, ОКТМО 53701000

От АРЕНДОДАТЕЛЯ

Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга
ИНН 5610139980, ОГРН 1115658017419, КПП 561001001

Адрес: г. Оренбург, ул. Советская, 47

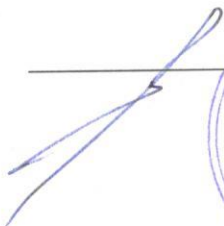
Заместитель начальника департамента - начальник управления градостроительства и землепользования



В.В. Лошаков
МП

От АРЕНДАТОРА

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «СК-ГРУПП»
ИНН:5610128280, ОГРН:1095658013824, КПП: 561001001
Адрес: инд. 460053, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/5, помещ. 1,
Директор



Б.А. Тихов
МП