

ДОГОВОР аренды земельного участка № IOA- 118

г. Химки, Московская область

« 01 » 04 2013 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация городского округа Химки Московской области

*(полное наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)*

Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525 ИМНС России по г. Химки Московской области (свидетельство о государственной регистрации юридического лица 50 №001494823 от 04.12.2002г.),

*(дата и место гос. регистрации)*

в лице Заместителя Главы Администрации городского округа Калинова Сергея Николаевича,

*(ФИО, должность представителя Арендодателя)*

действующего на распоряжения Главы городского округа Химки Московской области от 18.09.2013 № 284-рк «О назначении Калинова С.Н. на должность заместителя Главы Администрации городского округа»,

*(дата документа и наименование органа, принявшего его)*

АРЕНДАТОР Общество с ограниченной ответственностью «ОБЛСТРОЙ»

*(наименование юридического лица)*

115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д. 4/22, корп. 5, помещение IX, комната 1, ИНН 7705960718, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1117746693327 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство: серия 77 № 011857345 от 01.09.2011 г.),

*(дата и место гос. регистрации)*

в лице Генерального директора Хуштова Юрия Викторовича,

*(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)*

действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», во исполнение постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 23.09.2013 №914 «Об образовании земельного участка в результате объединения земельного участка площадью 1800 кв.м, с кадастровым номером 50:10:0010103:23, земельного участка площадью 2253 кв.м, с кадастровым номером 50:10:0010103:42, земельного участка площадью 2072 кв.м, с кадастровым номером 50:10:0010103:53, расположенных по адресному ориентиру: Московская область, г.Химки, на пересечении ул.Дружбы и ул. 9 Мая» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 6125 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:10:0010103:10848, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (далее – Участок), прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1) и

являющимся его неотъемлемой частью, расположенный по адресному ориентиру: *Московская область, г. Химки, на пересечении ул. Дружбы и ул. 9 Мая*, разрешенное использование: *для размещения многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой.*

1.2. Государственная собственность на Участок не разграничена.

## 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка составляет *21 (двадцать один) год* с момента передачи Участка по акту приема-передачи (Приложение № 3).

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.3. Стороны установили, что условия настоящего договора, в том числе касательно порядка, размера и сроков уплаты арендной платы, применяются к их отношениям, возникшим до государственной регистрации договора, начиная с момента подписания акта приема-передачи Участка.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении № 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам:

**Банк получателя:** р/с 40101810600000010102, Отделение №1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001.

**Получатель:** Управление Федерального казначейства по Московской области (Финансовое управление Администрации городского округа Химки), ИНН 5047105840, КПП 504701001, КБК 90411105012040000120, ОКАТО 46483000000.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.3 настоящего Договора. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет.

3.5. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором по новым базовым ставкам и коэффициентам к ним, в случае изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), установленного законами Московской области, и любых коэффициентов, установленных Законом Московской области от 07.06.1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (коэффициента, учитывающего условия использования Арендатором земельного участка или вид деятельности Арендатора на земельном участке – Кд, или повышающего коэффициента для видов деятельности и условий использования земельных участков – Пкд, или коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования – Км).

Уведомление Арендатора об изменениях базового размера арендной платы, коэффициентов к ней, не производится. Арендатор считается уведомленным о произошедших

изменениях и его обязанность уплачивать арендную плату по новым базовым ставкам/коэффициентам возникает с момента вступления в силу (не ранее опубликования) соответствующих законодательных актов об установлении нового базового размера арендной платы (Закон Московской области), об изменении коэффициентов, устанавливаемых Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области», или муниципальных правовых актов, принятых в соответствии с данным Законом.

Размер арендной платы считается измененным и подлежит уплате Арендатором по вновь установленным ставкам/коэффициентам без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор, при условии, что такие изменения производятся не чаще одного раза в год.

Первый платеж по новым ставкам/коэффициентам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующего после введения новых ставок/коэффициентов арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.3 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора или в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ в следующих случаях:

- использование Участка не по целевому назначению;
- невнесение арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесение ее не в полном объеме на протяжении указанного периода;
- не освоение и не использование Участка в течение трех лет.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи земельного участка.

4.2.3. Уведомлять Арендатора об изменении платежных реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, путем опубликования информации об этом в уполномоченном печатном издании или путем размещения информации на стендах Администрации.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. 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 настоящего Договора.
- 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.
- 4.4.3. Принять Участок по акту приема-передачи от Арендодателя.
- 4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.
- 4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенным полномочиями по государственному контролю по распоряжением земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п.4.4.2 настоящего Договора.
- 4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.
- 4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю один экземпляр оригинала соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.
- 4.4.9. 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 его досрочном освобождении.
- 4.4.10. Выполнять работы по благоустройству и уборке территории, прилегающей к арендованному Участку, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.
- 4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.
- 4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.
- 4.4.13. Заключить со специализированной организацией договор на вывоз мусора, либо осуществлять вывоз мусора и благоустройство Участка самостоятельно, соблюдать санитарные правила и правила пожарной безопасности.
- 4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

## 5. Ответственность Сторон

- 5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.
- 5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.3. В случае неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 5 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. 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 настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

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

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ по основаниям, указанным в п. 4.1.1 настоящего Договора путем направления Арендатору соответствующего уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении. В этом случае Договор считается расторгнутым по истечению одного месяца с момента получения Арендатором уведомления или в случае неполучения Арендатором уведомления и возврата уведомления – в течение одного месяца с момента отправки уведомления Арендатору.

6.4. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## **7. Рассмотрение споров**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Московской области.

## **8. Особые условия договора**

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Во исполнения предписания от 22.11.2012 Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 06/11/66-2012 с учетом Отчета Химкинской торгово – промышленной палаты от 11.09.2013 №157/08/08-2013/3 об оценке рыночной стоимости права аренды (права пользования на условиях долгосрочной аренды) земельных участков:

- общей площадью 1800 кв.м, кадастровый номер 50:10:010103:23, расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, улица 9 Мая, вблизи дома № 8, на пересечении с ул. Дружбы (оценка разницы между правами пользования для размещения (строительства и эксплуатации) многофункционального торгово-делового центра и размещения многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой);

- общей площадью 2072 кв.м, кадастровый номер 50:10:0010103:53, расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, на пересечении ул. Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи дома № 8 (оценка разницы между правами пользования для размещения автостоянки и некапитальных сооружений и для размещения многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой);

- общей площадью 2253 кв.м, кадастровый номер 50:10:010103:42, расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, на пересечении ул. Дружбы и ул. 9 Мая (оценка разницы между правами пользования для размещения автостоянки и некапитальных сооружений торгово-офисного центра и для размещения многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой),

в целях возврата предоставленной муниципальной преференции по предоставлению права пользования земельным участком для жилищного строительства без проведения торгов Арендатор оплачивает Арендодателю разницу между правом пользования земельным участком площадью 6125 кв.м, с кадастровым номером 50:10:0010103:10848 (образованный путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010103:23, 50:10:0010103:42, 50:10:0010103:53), расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, на пересечении с ул. Дружбы и ул. 9 Мая, для размещения многоэтажного жилого комплекса со встроено-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой в размере 2 444 700 (Два миллиона четыреста сорок четыре тысячи семьсот) рублей 00 копеек. Указанная сумма подлежит оплате в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

8.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Настоящий Договор составлен на 6 листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Подписанные тексты настоящего Договора по одному экземпляру хранятся у Арендодателя, Арендатора, в Химкинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

## 9. Приложения к Договору

9.1. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № 1).

9.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).

9.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).

## 10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Химки Московской области

Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15

ИНН/КПП 5047009801/504701001

Расчетный счет № 40204810700000002234 Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России,

БИК 044583001

телефон: 572-52-36

телефакс: 573-93-10

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «ОБЛСТРОЙ»

Юридический адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д. 4/22, корп. 5, помещение IX, комната 1

ИНН/КПП 7705960718 / 770501001

Расчетный счет № 40702810240020002599

Банк: ОАО «Сбербанк России» г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

телефон: 8-(495)651-85-64

телефакс: нет

11. Подписи Сторон

За Арендодателя:

Заместитель Главы Администрации  
городского округа

  
/ С.Н.Калинов /  


За Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «ОБЛСТРОЙ»

  
/ Ю.В. Хуитов /  


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

№ регистрации округа 50

Произведена государственная регистрация ДОГОВОРА

АРЕНДЫ

Дата регистрации 04.02.2011

№ регистрации 50-50-10/008/2011-17

Регистратор МАРТИНЬЯНОВ С.Б.и.о.



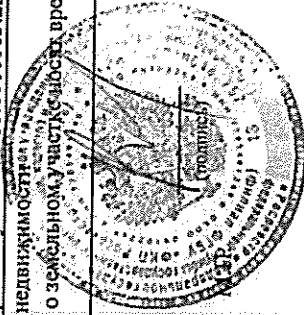
Федеральный государственный бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"26" сентября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1190035

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:10:0010103:10848	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:10:0010103	Общие сведения			
5	Предыдущие номера: 50:10:0010103:23, 50:10:0010103:42, 50:10:0010103:53	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.02.2013		
7	Местоположение: Московская область г. Химки, на пересечении ул. Дружбы и ул. 9 Мая				
8	Категория земель: Земли населенных пунктов				
9	Разрешенное использование: для размещения многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой				
10	Площадь: 6125 +/- 27 кв. м				
11	Кадастровая стоимость (руб.): 19621805				
12	Сведения о правах: _____				
13	Особые отметки: В соответствии с кадастровыми сведениями, граница земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010103:10848 пересекает одну из границ других земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010103:23, 50:10:0010103:42, 50:10:0010103:53.				
14	Сведения о природных объектах: _____				
15	16.1	Номера образованных участков: 50:10:0010103:10848			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:10:0010103:23, 50:10:0010103:42, 50:10:0010103:53			
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 13.02.2015.				
	16.4	Земельные участки			



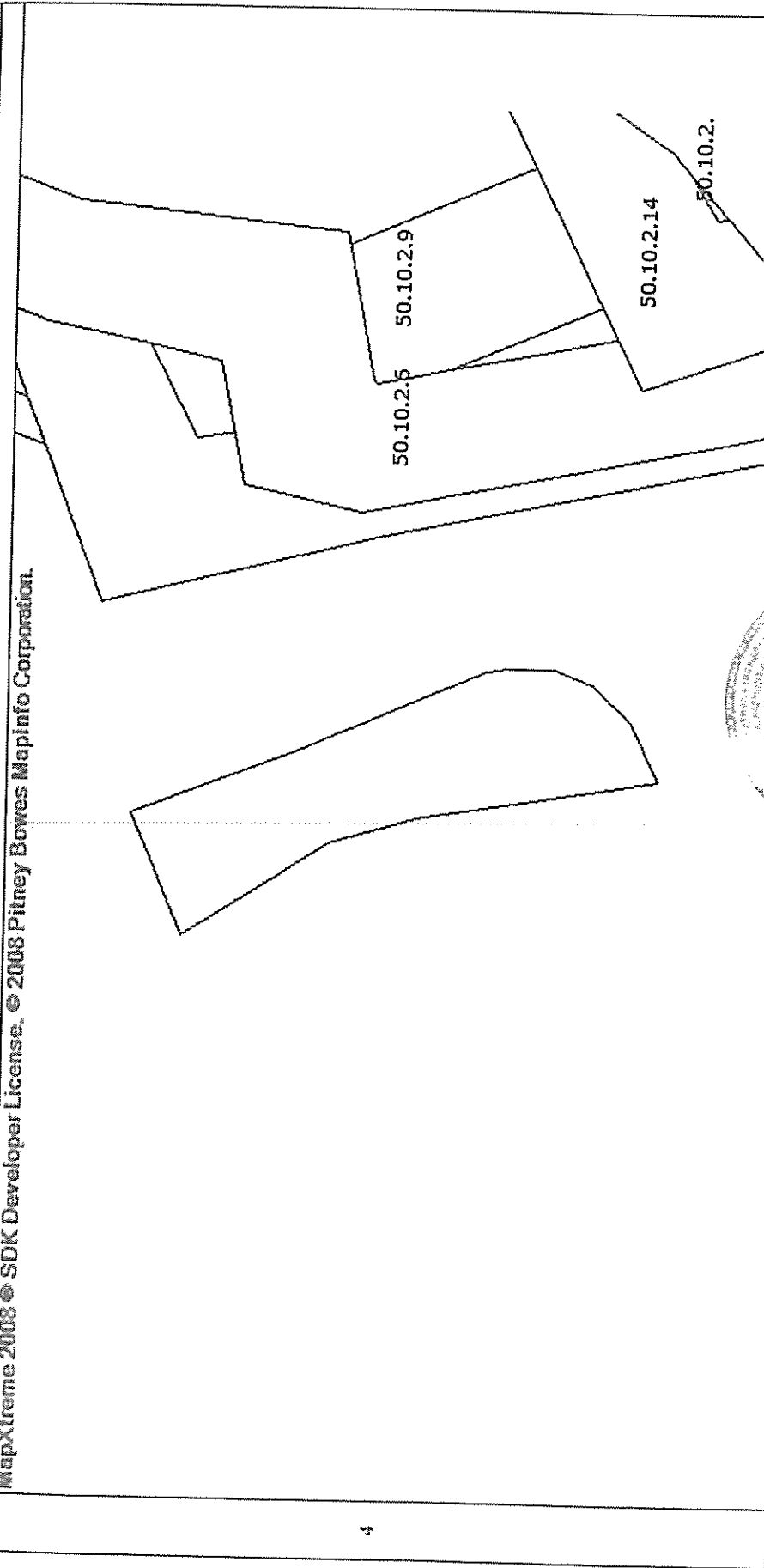
Заместитель начальника отдела предоставления сведений № 5  
(наименование должности)

М. А. Веденеева  
(инициалы, фамилия)

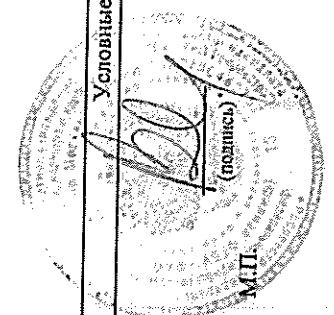


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"26" сентября 2013 г. № МО-13/ЭВ-190035

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:10:0010103:10848	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.					
					
5	Масштаб 1:2000				

Условные знаки: \_\_\_\_\_



Заместитель начальника отдела предоставления сведений № 5  
(наименование должности)

М.А. Веленцева  
(инициалы, фамилия)