

ДОГОВОР аренды земельного участка № ЮА-139^{2к3} Дениз

г. Химки, Московская область

« 10 » ДЕКАБРЯ 20 13 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ *Администрация городского округа Химки Московской области*

(полное наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)

141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525, 04.12.2002 г. ИМНС России по г. Химки Московской области (свидетельство о государственной регистрации юридического лица 50 №001494823),

(дата и место гос. регистрации)

в лице *Заместителя Главы Администрации городского округа Калинова Сергея Николаевича,*

(ФИО, должность представителя Арендодателя)

действующего на основании *Должностной инструкции от 18.09.2013 № 313, утвержденной распоряжением Администрации городского округа Химки Московской области от 18.09.2013 № 284/2,*

(дата документа и наименование органа, принявшего его)

АРЕНДАТОР *Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

(наименование юридического лица)

141421, Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная, д. 23-А, помещение 18, ИНН 7703719056, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107746282203 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство: серия 77 № 013684738 от 13.04.2010 г.),

(дата и место гос. регистрации)

в лице *Генерального директора Коратеша Бедри Окана,*

(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 08.11.2013 № 1217 «О предоставлении в аренду Закрытому акционерному обществу «ДЕНИЗ-Девелопмент» земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская», договора о развитии застроенной территории от 09.03.2011 г. № ЮО-45, дополнительного соглашения от 24.10.2013 г. к Договору о развитии застроенной территории № ЮО-45 от 09.03.2011 г.,* заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью *10 835 кв.м*, категория земель: *земли населенных пунктов*, с кадастровым номером *50:10:0060205:839*, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (далее – Участок), прилагаемого к настоящему Договору (Приложение №1) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный по адресному ориентиру: *Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская*, разрешенное использование: *для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома.*

1.2. Государственная собственность на Участок не разграничена.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка *до 30 декабря 2016 года* 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 соответствии с п.2.1. ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 14 Закона Московской области от 07.06.1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» в размере равном земельному налогу.

Размер арендной платы на Участок определен сторонами в Приложении № 2 (Расчет размера земельного налога) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

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 прошедших 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 внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода;
- не освоение и не использование земельного 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 Арендодателя 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, в соответствии с Приложением № 4 (План благоустройства земельного участка) к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью, 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, 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. 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. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий Договор составлен на 5 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 размера земельного налога (Приложение № 2).

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

9.4. План благоустройства земельного участка (Приложение № 4).

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 главного

Банк территориального управления Центрального банка Российской Федерации

БИК 044583001

телефон: 572-52-36 телефакс: 573-93-10

АРЕНДАТОР: *Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

Юридический адрес: 141421, Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная, д. 23-А, пом.18

ИНН/КПП 7703719056/

Расчетный счет №: 40702810638260019860

БИК, банк 044525225, в ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810400000000225

телефон: 8 (495) 580-70-35 телефакс: 8 (495) 580-70-36

11. Подписи Сторон

За Арендодателя:

Заместитель Главы

Администрации городского округа


 /С.Н. Калинов/

МП

За Арендатора:

Генеральный директор

ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»

 /Б.О. Коратеш/

МП

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

29.04.2013 № МО-13/ЗВ-463574

В.1

1	Кадастровый номер 50:10:0060205:839		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера: _____						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.04.2013						
7	Местоположение: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская						
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	
8.2	_____	весь	_____	_____	_____	_____	
9	Разрешенное использование: для строительства и эксплуатации многоквартирного жилого дома						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____						
11	Площадь: 10835 +/- 36 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 30656223.95	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2829.37	14	Система координат: МСК-50, зона 2
15	Сведения о правах: _____						
16	Особые отметки: _____						
17	_____						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 50:10:0060205:839			
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____			
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____			

И.о. начальника Химкинского отдела
(наименование должности)

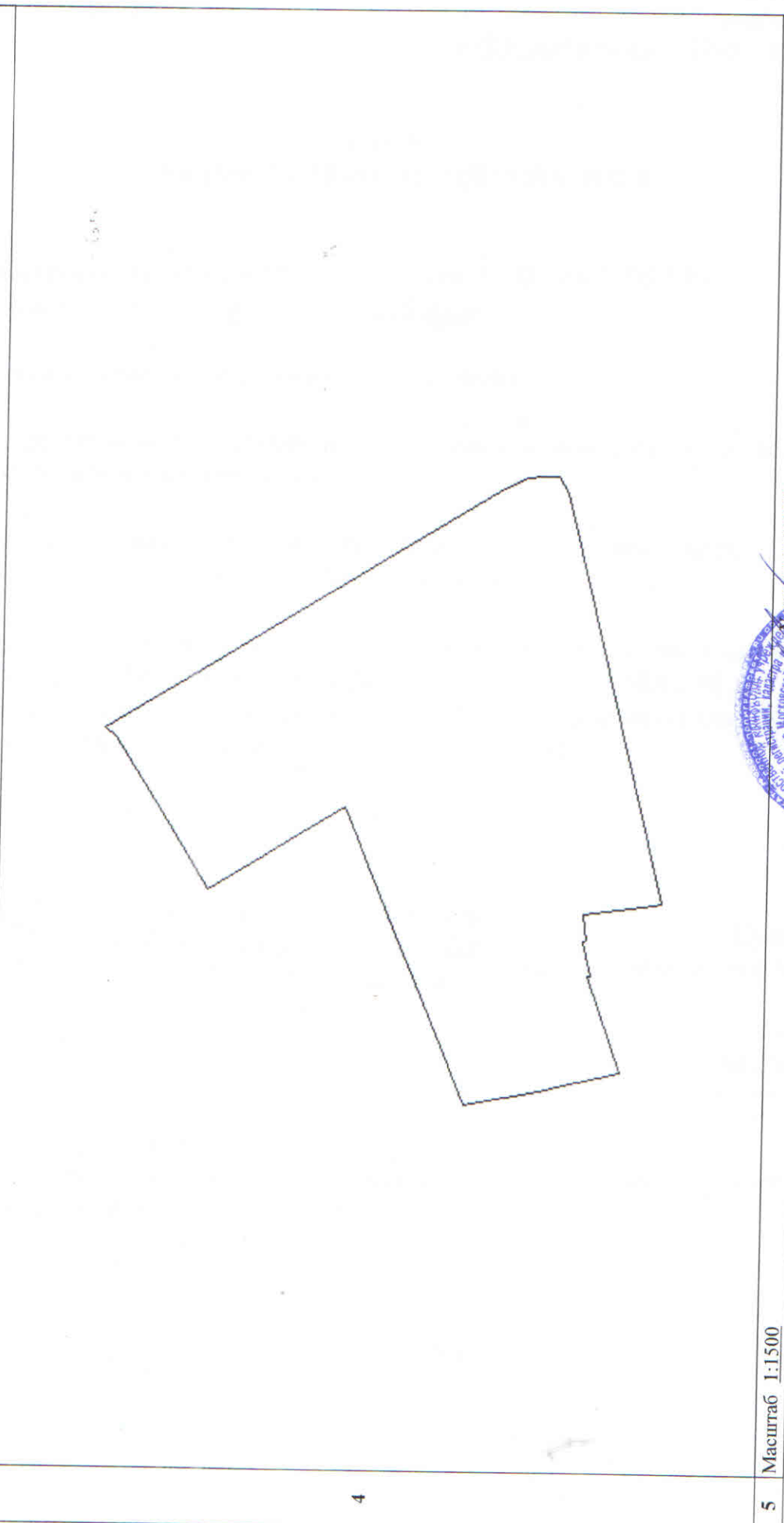
А. В. Баскакова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
29.04.2013 № МО-13/ЗВ-463574

В.2

1	Кадастровый номер 50:10:0060205:839 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов: <u>2</u>
----------	--	----------	-----------------	----------	------------------------



5 Масштаб 1:1500

И.о. начальника Химкинского отдела
(наименование должности)

А. В. Баскакова
(инициалы, фамилия)

РАСЧЕТ РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

1. Кадастровый номер земельного участка: 50:10:0060205:839
Площадь земельного участка 10 835 кв. м
2. Категория земель – «земли населенных пунктов».
3. Вид разрешенного использования – «для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого дома».
4. Местоположение: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская.
5. Дифференцированная налоговая ставка на основании Решения Совета депутатов городского округа Химки Московской области «О земельном налоге» по состоянию на начало текущего календарного года составляет 0,1 % от кадастровой стоимости земельного участка.
6. Расчет налоговой базы и земельного налога

Площадь земельного участка, кв.м	Кадастровая стоимость, руб. (налоговая база)	Дифференцированная налоговая ставка (% от налоговой базы)	Сумма земельного налога, руб.
10 835	30 656 223,95	0,1	30 656,22

7. Сумма земельного налога составляет: тридцать тысяч шестьсот пятьдесят шесть рублей двадцать две копейки.

к ДОГОВОРУ аренды земельного участка
№ ЮА- 139 от «10» сентября 2013 г.

Акт приема-передачи земельного участка

г. Химки, Московская область

«10» сентября 2013 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ *Администрация городского округа Химки Московской области*

(наименование местной администрации, ее местонахождение, адрес)

141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, 15

в лице **Заместителя Главы Администрации городского округа Калинова Сергея Николаевича,**

(ФИО, должность представителя Арендодателя)

действующего на основании *Должностной инструкции от 18.09.2013 № 313, утвержденной распоряжением Администрации городского округа Химки Московской области от 18.09.2013 № 284/2, с одной стороны, и*

АРЕНДАТОР *Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

(полное наименование юридического лица, его местонахождение, адрес)

141421, Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная, д.23-А, помещение 18

в лице

Генерального директора Коратеша Бедри Окана,

(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)

действующего на основании *Устава, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с договором аренды земельного участка № ЮА- 139 от «10» сентября 2013 г. и ст. 611 Гражданского кодекса РФ, подписали настоящий акт о нижеследующем:*

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером **50:10:0060205:839**, расположенный по адресному ориентиру: **Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская**, разрешенное использование: **для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого дома**, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, и являющимся его неотъемлемой частью, общей площадью **10 835 кв.м.**

2. Арендатором Участок осмотрен, участок ему передан в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды и назначению имущества со всеми необходимыми для использования участка документами, о правах, ограничениях в использовании Участка и обременениях третьих лиц на Участок Арендатор оповещен. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Участку не имеется.

3. 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 главного
Банк территориального управления Центрального банка Российской
Федерации
БИК 044583001
телефон: 572-52-36 телефакс: 573-93-10

АРЕНДАТОР: *Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

Юридический адрес: 141421, Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Горная, д. 23-А, пом.18
ИНН/КПП 7703719056/
Расчетный счет №: 40702810638260019860
БИК, банк 044525225, в ОАО «Сбербанк России»
к/с 30101810400000000225
телефон: 8 (495) 580-70-35 телефакс: 8 (495) 580-70-36

4. Подписи Сторон

За Арендодателя

*Заместитель Главы Администрации
городского округа*



/С.Н. Калинов/


За Арендатора:

*Генеральный директор
ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

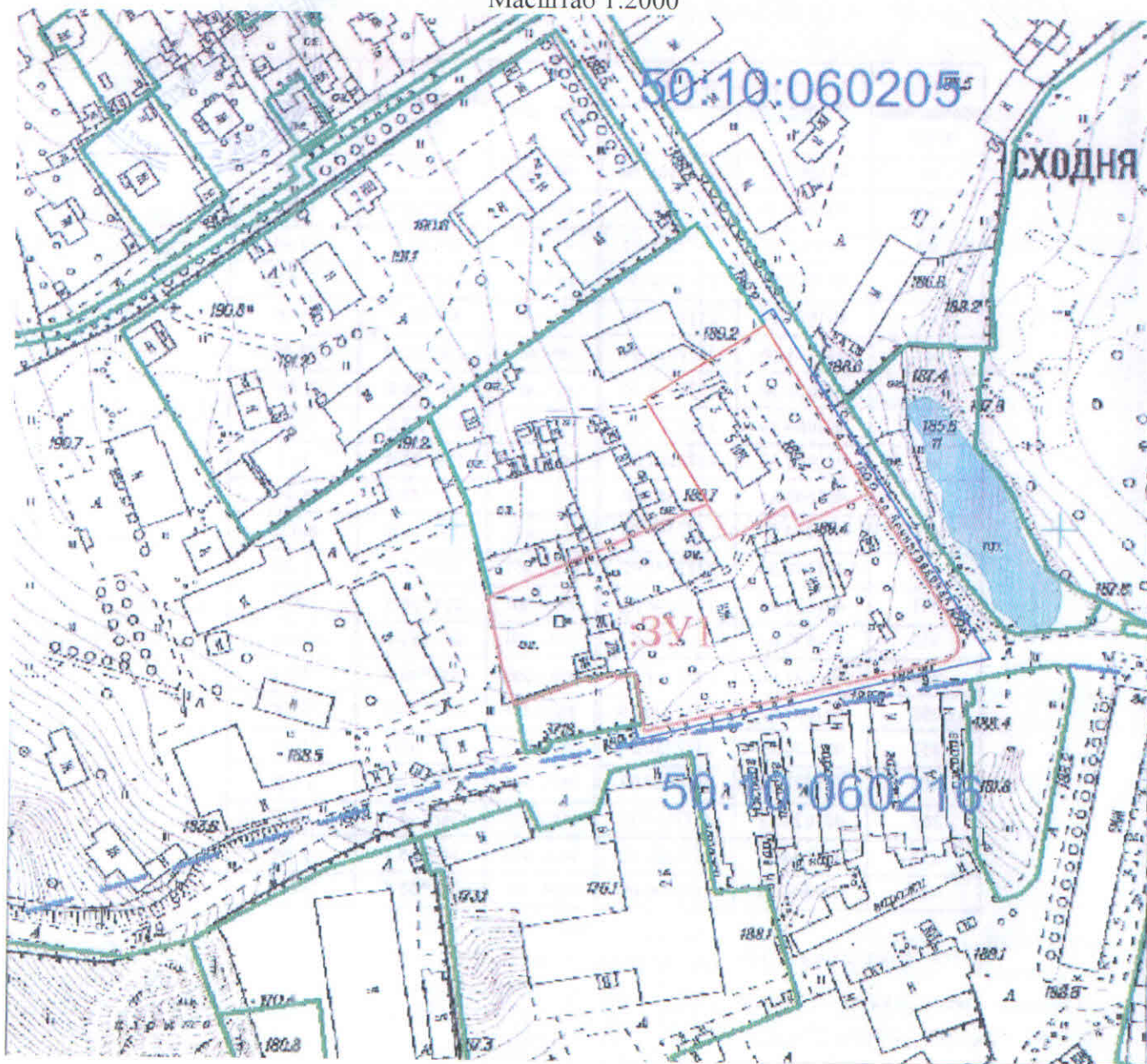




/Б.О. Коратеш/


ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(ВЫКОПИРОВКА ИЗ ПЛАНА г. ХИМКИ)

Масштаб 1:2000



-  - граница земельного участка площадью 10835 кв.м, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская, передаваемого в аренду Закрытому акционерному обществу «ДЕНИЗ-Девелопмент» для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого дома.
-  - граница земельного участка, закрепленного за арендатором по благоустройству и уборке прилегающей территории.

Заместитель Главы Администрации
городского округа Химки



С.Н.Калинов

Генеральный директор ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»



Б.О.Коратеш

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

Номер регистрационного округа

50

Проведена государственная регистрация

договора

а. аренды

Дата регистрации

50-50-10/085/2013-985

Номер регистрационного документа

МАРТЕМЬЯНОВ С. В.

Регистратор

МАРТЕМЬЯНОВ С. В.



С. В. Мартемьянов



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью _____

) ЛИСТОВ

