

ДОГОВОР аренды земельного участка № ЮА-164

г. Химки, Московская область

«15» ~~ноября~~ 2011 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 **Первого заместителя Главы Администрации городского округа Валова Алексея Васильевича,**

(ФИО, должность представителя Арендодателя)

действующего на основании распоряжения Администрации городского округа Химки Московской области от 26.04.2010 № 51-рк «О полномочиях должностных лиц Администрации городского округа на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки Московской области»,

*(дата документа и наименование органа, принявшего его)***АРЕНДАТОР** *Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»**(наименование юридического лица)*

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, ИНН 7703719056, внесено 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),

(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 03.10.2011 № 1395 «О предоставлении в аренду Закрытому акционерному обществу «ДЕНИЗ-Девелопмент» земельного участка площадью 6700 кв.м, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская»,* заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью **6700 кв.м**, категория земель - **земли населенных пунктов**, с кадастровым номером **50:10:0060205:189**, 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, микрорайон Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская**, вид разрешенного использования: **для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого дома.**

1.2. Государственная собственность на Участок не разграничена.

1.3. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка установлен *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 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 90411105010040000120, 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 – общественно-политическом издании городского округа Химки «Химкинские новости» и 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, 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 или 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 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.

8.5. Обременение земельного участка: земельный участок не обременен правами других лиц.

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).

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 ГТУ Банка
России,
БИК 044583001

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

АРЕНДАТОР: Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»
Юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Станиславского, вл.21, стр.2, 6-й этаж
ИНН/КПП 7703719056 / 770301001
Расчетный счет № 40702810500001011561
Банк: КБ «Гаранти Банк-Москва» (ЗАО)
БИК 044525347
к/с 30101810100000000347

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

11. Подписи Сторон

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы Администрации
городского округа Химки*



/А.В. Валов /
МП 

За Арендатора:

*Генеральный директор
ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»*



/Б.О. Коротеш /
МП 



Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Московской области. Химкинский отдел

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

13.10.2011 № МО-11/ЗВ/1-589252

В.1

1	Кадастровый номер 50:10:0060205:189		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
Общие сведения								
4	Предельные номера: —		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.10.2011					
5	—		6					
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	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—		—		—		—	
9	Разрешенное использование: для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого дома							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 6700+/-29 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 32782363	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 4892.89	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: 50:10:0060205:189				
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				

Начальник отдела
(наименование должности)

Д.Г. Щукин
(инициалы, фамилия)



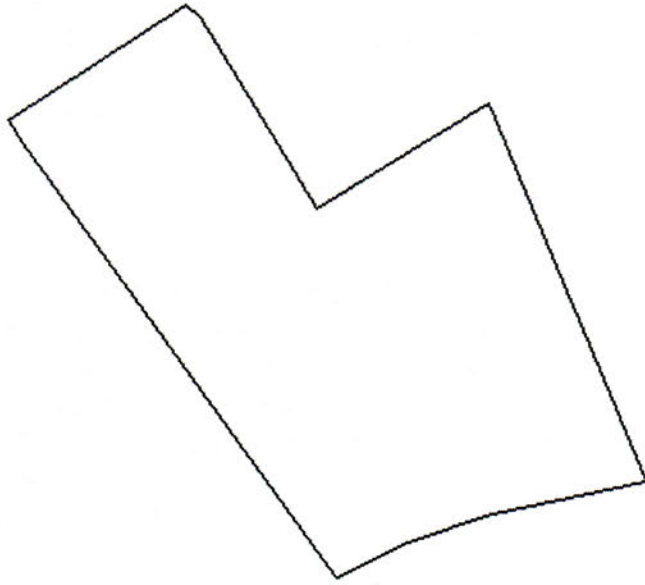
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

13.10.2011 № МО-11/ЗВ/1-589252

1	Кадастровый номер 50:10:0060205:189	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



4

5 Масштаб 1:1500

Условные знаки: —



Начальник отдела
(наименование должности)

Д.Г. Щукин
(инициалы, фамилия)

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Порядок определения арендной платы:

Размер арендной платы за Земельный участок определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.09.1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и решением Совета депутатов №48/4 от 27.11.2009 г. по формуле:

$Aп = Aб \times Kд \times Пкд \times Kм \times S$, где:

Ап – арендная плата;

Аб – базовый размер арендной платы;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд – корректирующий коэффициент;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S – площадь арендуемого земельного участка.

2. Расчет арендной платы:

Ап – арендная плата

Аб – базовый размер арендной платы **24 руб. 58 коп.**

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке **1,5**

Пкд – корректирующий коэффициент **2,8**

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования **1,2**

S – площадь арендуемого земельного участка **6700 кв.м.**

$$Aп = Aб \times Kд \times Пкд \times Kм \times S,$$

Годовой размер арендной платы на 2011 г. составляет **830017 (восемьсот тридцать тысяч семнадцать) рублей 44 копейки**. Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок составляет **207504 (двести семь тысяч пятьсот четыре) рубля 36 копеек**.

3. Подписи сторон:

За Арендодателя:

**Первый заместитель Главы
Администрации городского округа Химки**


/ Валов А.В. /
МП 

За Арендатора:

**Генеральный директор
ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»**


/ Б.О. Коротеш /
МП 

Акт приема-передачи земельного участка

г. Химки, Московская область

«16» ноября 2011 г.

Арендодатель Администрация городского округа Химки Московской области

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

в лице **Первого заместителя Главы Администрации городского округа Валова Алексея Васильевича,**

действующего на основании распоряжения Администрации городского округа Химки Московской области от 26.04.2010 № 51-рк «О полномочиях должностных лиц Администрации городского округа на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки Московской области», и

Арендатор Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»

(полное наименование юридического лица, его местонахождение, адрес)

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, ИНН 7703719056, внесено 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),

в лице

Генерального директора Коратеша Бебри Окана,

(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)

действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Договором аренды земельного участка № ЮА - 164 от «16» ноября 2011 г. и ст. 611 Гражданского кодекса подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью **6700 кв.м.**, с кадастровым номером **50:10:0060205:189**, категория земель – **земли населенных пунктов**, расположенный по адресному ориентиру: **Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, на пересечении улиц Горная и Ленинградская** (далее – Участок), **для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого дома**, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к Договору аренды (Приложение №1) и являющимся его неотъемлемой частью.

2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

3. Арендатором Участок осмотрен, Участок ему передан в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды и назначению имущества со всеми необходимыми для использования Участка документами. Участок не обременен правами других лиц. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Участку не имеется.

4. 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 № 4020481070000002234 Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России,
БИК 044583001

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

АРЕНДАТОР: Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»
Юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2
Почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Станиславского, вл.21, стр.2, 6-й этаж
ИНН/КПП 7703719056 / 770301001
Расчетный счет № 40702810500001011561
Банк: КБ «Гаранти Банк-Москва» (ЗАО)
БИК 044525347
к/с 30101810100000000347

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

5. Подписи Сторон

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы Администрации
городского округа Химки*


/ А.В. Валов /

МП

За Арендатора:

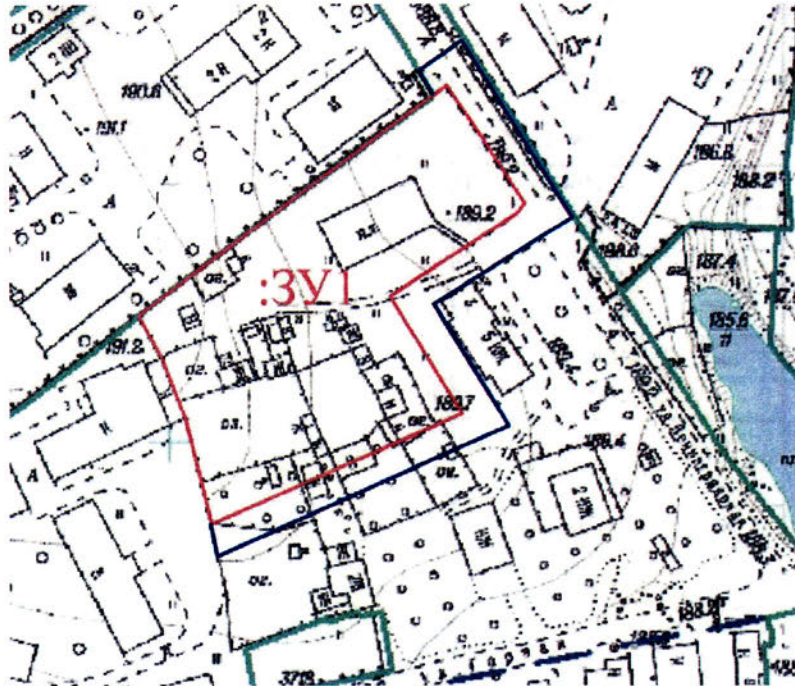
*Генеральный директор
ЗАО «Дениз-Девелопмент»*


/ Б.О. Коратеш /

МП

**ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(ВЫКОПИРОВКА ИЗ ПЛАНА г. ХИМКИ)**

Масштаб 1:2000



- граница земельного участка площадью 6700 кв.м, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, город 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



Генеральный директор ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»



И.В. Иванова

Б.О.Коратеш



Вашин

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
72 листа

