



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-07-034005

«28» октября 2008 г.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 7 - 034005			
(Номер договора)			
28	10	2008	
(Число) (Месяц) (Год)			
77:07:0008003:1000			
(Кадастровый номер)			
70112659			
(Условный номер)			

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	77-77/14
Произведена государственная регистрация	
<i>договора</i>	
Дата регистрации	26 ДЕК 2008
Номер регистрации	77-77/14/018/2008-дд
Регистратор	МАНУШЕВА И.В.
(Ф.И.О.)	



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем “Арендодатель”, в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы Озеровой Татьяны Борисовны, действующего от имени Правительства Москвы на основании Положения и доверенности от 07.12.2007г. №33-И-3143/7, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МЭПЛСТРОЙ», именуемое в дальнейшем “Арендатор”, в лице генерального директора Воронковой Людмилы Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Западного административного округа г.Москвы от 11 сентября 2008 № 1307-РП (ДЗР от 17.09.2008 Рег. № РД4-3360/8) «О предоставлении земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов, по адресу: ул. Багрицкого, вл. 10, корп.3, стр. 2, 3 Обществу с ограниченной ответственностью «МЭПЛСТРОЙ» на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации административных зданий», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1.Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем “Участок”, площадью 3842 (три тысячи восемьсот сорок два) кв.м. (кадастровый номер 77:07:0008003:1000), имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул.Багрицкого, вл.10, корп. 3, стр.2,3, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации административных зданий .

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и идентифицированы на прилагаемом к Договору Плане границ земельного участка (Приложение №2) с поворотными точками.

План границ земельного Участка (Приложение №2) и План земельного Участка (Приложение №3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На земельном участке расположены два здания.

Категория земель: земли населённых пунктов.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 11.09. 2033 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4.Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г.Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5.Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Земельный Участок предоставляется без оплаты выкупа права аренды земельного участка на основании ст.19 Закона города Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в городе Москве».

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Зарегистрировать в установленном порядке договор аренды земельного участка в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

4.2.2. Использовать земельный участок только в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.2.3. В случае реконструкции административных зданий представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы градостроительную документацию для расчета размера платы за право заключения договора аренды земельного участка.

4.2.3. Для решения вопроса о предоставлении земельного участка на новый срок обратиться в префектуру Западного административного округа за три месяца до истечения договора аренды земельного участка.

4.3. Арендатору принять к сведению, что в случае отсутствия факта Государственной регистрации договора аренды земельного участка, данное распоряжение подлежит отмене, а договор аренды земельного участка будет являться не вступившим в силу.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации, в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 5-ти рабочих дней.

5.11. Письменно, в двухнедельный срок, известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащего Арендатору здания, расположенного на Участке, его частей или долей в праве на эти объекты с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.14. Письменно в двухнедельный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- в случае самовольного строительства на земельном участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере не более 1/300 действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В

этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «МЭПЛСТРОЙ»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123001, г.Москва, Мамоновский пер., дом.4, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 123001, г.Москва, Мамоновский пер., дом.4, стр.1
ИНН 7705031674, КПП 770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7714171420, КПП 771001001, ОКПО 52719663, ОКВЭД 45.23.1
Расчетный счет № 402018102000000000001	Расчетный счет № 407028101000000000985
в отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в Акционерном Коммерческом Инновационном Банке «Образование» г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018100000000000663
БИК 044583001	БИК 044552663
Телефон 440-76-10	Телефон 200-02-07

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы

М.П.



Т.Б. Озерова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «МЭПЛСТРОЙ»

М.П.



Л.Н. Воронкова

Приложение № 1 к Договору аренды
 №М-07- 034005
 от « 28 » октября 2008 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-_____ -____

Наименование арендатора:

Общество с ограниченной ответственностью «МЭПЛСТРОЙ»

Адрес участка: улица Багрицкого, вл. 10, корп. 3, стр. 2, 3

Землеустроительное дело: 070012659

Кадастровый №: 77:07:0008003:1000

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка	всего	КВ.М.	3842
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ)		руб/кв.м.	11179,04
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка		руб.	42949871,68
1.4. Ставка арендной платы по виду функционального и разрешенного использования земельного участка		%	1,5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ

УЧАСТОК СОСТАВЛЯЕТ:

руб/год 644 248,08

Примечание:

- Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП, прил.1, п.2, гр.3, кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 27.08.2008г. №77-5/08-67868 выданного Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.
- Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства по г. Москве

(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России,

г. Москва 705

БИК 044583001

071 111 05010 02 0001 120

45 268 569 000

0

0

0

0

0

Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года
ФЛС <М-хх-хххххх-ххх>. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номер ФЛС является строго обязательным! является строго обязательным!

* ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального
управления Департамента земельных
ресурсов города Москвы в Западном
административном округе г.Москвы

М.П.

Т.Б. Озерова

От Арендатора:

Генеральный директор Общества
с ограниченной ответственностью
«МЭПЛСТРОЙ»

М.П.

Л.Н. Воронкова

Приложение N 2

М-07-034005

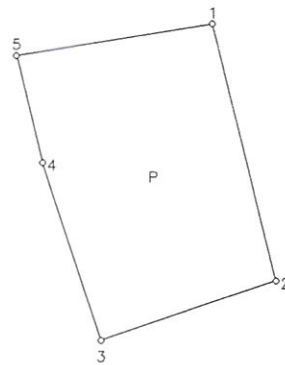
Кадастровый N 77:07:0008003

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "МЭПЛАСТРОЙ"

По адресу : г. Москва, ул. Багряцкого, вл. 10, корп. 3, стр. 2.3

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	13 39.4	69.927	
2-3	ЮЗ	71 37.2	49.126	
3-4	СЗ	18 26.1	49.268	
4-5	СЗ	13 28.3	29.317	
5-1	СВ	81 8.2	53.155	

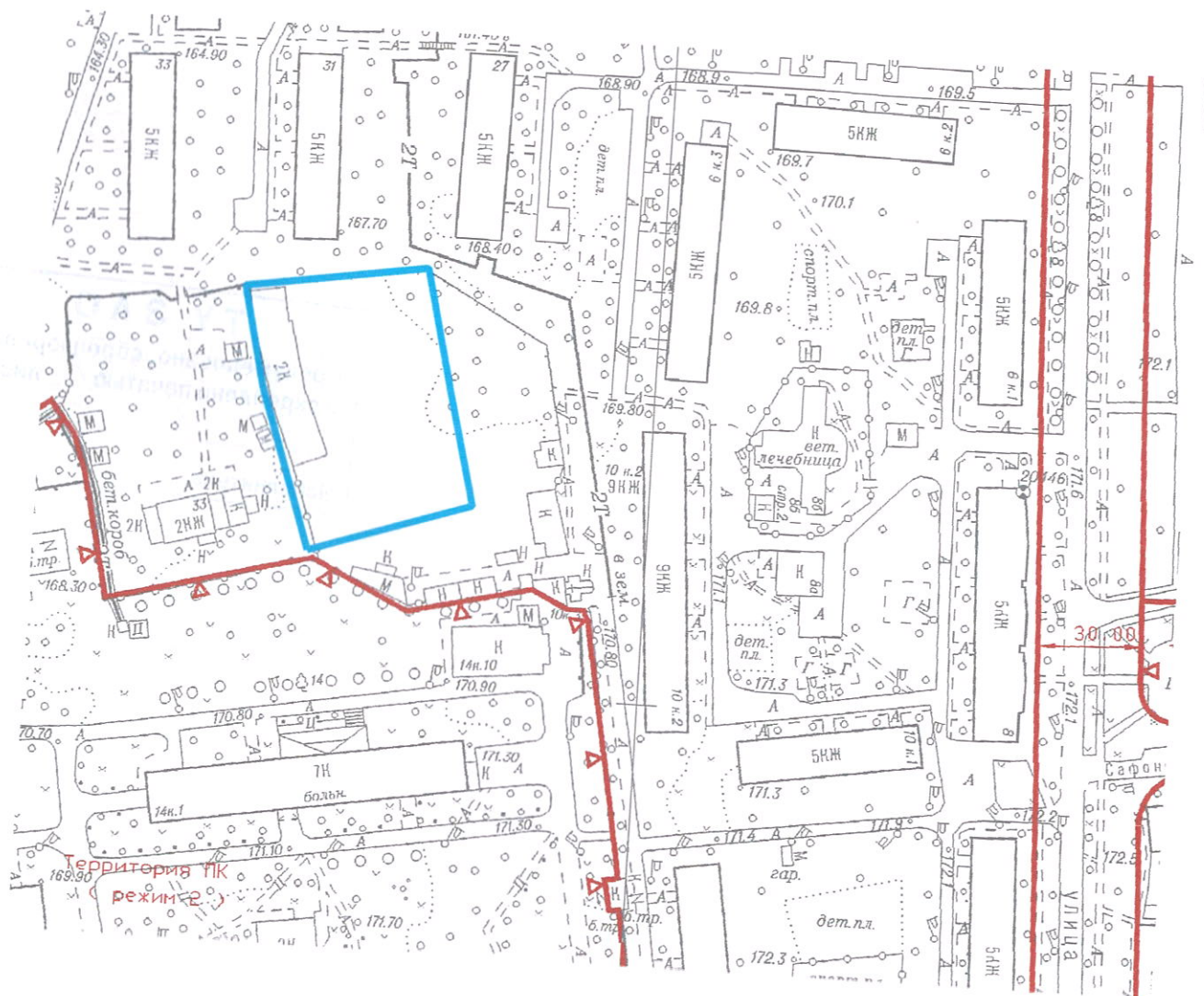
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3842.1 КВ.М.

Начальник ТУ ЗАО



/Озерова Т.Б./

П Л А Н
земельного участка Общества с ограниченной ответственностью «МЭПЛСТРОЙ»
по адресу: улица Багрицкого, вл. 10, корп.3, стр. 2,3 Кадастровый №: 77:07:0008003:1000



Начальник ТУ ЗАО

/Т.Б. Озерова /

ТУ ЗАО

Пронумеровано, сброшуровано
и скреплено печатью 13 лист

23 09. 2008

Исполнитель:

