

ДОГОВОР
аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов

№ 48/18

город Долгопрудный Московская область

«27» июня 2018 года

Мы, нижеподписавшиеся,

АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация города Долгопрудного (ОГРН 1035001850773, ИНН/КПП 5008001799/500801001), выступающая от имени муниципального образования - городской округ Долгопрудный Московской области, в лице заместителя руководителя администрации г. Долгопрудного Герасимова Алексея Александровича, действующего на основании Устава городского округа Долгопрудный Московской области, постановления администрации г. Долгопрудного от 02.11.2015г. № 701-ПА, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР общество с ограниченной ответственностью "Гранель Инвест" (ООО "Гранель Инвест"), (ОГРН 1127746264744, ИНН/КПП 7714869543/770301001, юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Мантулинская, д. 12/2, пом.комн. VIII.2.), в лице генерального директора Цвета Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава Общества, с другой стороны. при совместном упоминании, именуемые в дальнейшем Стороны.

I. Предмет и цель договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок площадью 41 528 (Сорок одна тысяча пятьсот двадцать восемь) кв. м, с кадастровым номером 50:42:0000000:80138, категория земель - земли населённых пунктов, с видами разрешенного использования - «Основной: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); вспомогательный: обслуживание жилой застройки», расположенный по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская (далее по тексту – Земельный участок), а Арендатор обязуется принять Земельный участок по акту приема-передачи (Приложение 2 является неотъемлемой частью настоящего договора).

1.2. Земельный участок предоставляется на основании статей 39.1, 39.6, Земельного кодекса Российской Федерации, протокола № 88-3 Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 27.06.2018.

1.3. Земельный участок предоставлен в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории.

1.4. На Земельном участке расположены нежилые здания, принадлежащие Арендатору на праве собственности: кадастровый номер 50:42:0020101:1621 (№ записи 50:42:0020101:1621-50/042/2017-5 от 19.12.2017), 50:42:0020101:1622 (№ записи 50:42:0020101:1622-50/042/2017-5 от 19.12.2017), 50:42:0020101:1624 (№ записи 50:42:0020101:1624-50/042/2017-5 от 19.12.2017).

II. Срок договора

2.1. Настоящий договор заключается на срок 12 лет с 27 июня 2018 года по 26 июня 2030 года.

2.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с момента подписания акта-приема передачи Земельного участка.

2.3. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области порядке.

III. Арендная плата

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала течения срока договора, указанного в п. 2.1 настоящего договора.

3.2. Размер арендной платы определяется в соответствии с Приложением 1 к настоящему договору, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, в полном объеме, в размере, установленном в Приложении 1, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты настоящего договора по следующим реквизитам:

Получатель: Управление Федерального Казначейства по Московской области
(Администрация города Долгопрудного),
ИНН 5008001799, КПП 500801001,
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000,
Счет получателя: 40101810845250010102,
КБК 90111105012040000120 (Аренда земельного участка),
ОКТМО 46716000.

3.4. Арендная плата за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.5. Сумма поступлений зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в счет оплаты пени, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном поручении.

3.6. Арендная плата изменяется в зависимости от изменения базового размера арендной платы (Аб), значений повышающего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение Земельного участка на территории муниципального образования (Км), категории, разрешенного вида использования, а также после введения объекта строительства в эксплуатацию и в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.7. Арендная плата изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов полномочным органом государственной власти Московской области и органов местного самоуправления, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в настоящий договор путем направления соответствующего уведомления Арендатору.

3.8. Размер арендной платы считается измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории, разрешенного вида использования Земельного участка, коэффициентов в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.9. Обязательства по оплате по настоящему договору считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме, за период, установленный пунктом 3.3 настоящего договора. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которого установлен пунктом 3.3 настоящего договора, обязательства настоящего договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы в бюджет муниципального образования.

3.10. В случае передачи Земельного участка в субаренду арендная плата не может быть ниже арендной платы по настоящему договору.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе при:

- использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче;
- использовании Земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования;

- использовании Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- неиспользовании/не освоении Земельного участка в течении 1 года;
- не внесении арендной платы либо внесении не в полном объеме более чем 2 (два) периода подряд;

- в случае не подписания арендатором дополнительных соглашений к настоящему договору, о внесении изменений, указанных в п. 4.1.3;

- в случае переуступки Арендатором прав и обязанностей по настоящему договору при наличии непогашенной задолженности Арендатора перед Арендодателем;

- нахождения Арендатора в любой стадии процедуры банкротства (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства);

- в случае осуществления Арендатором самовольной постройки на Земельном участке.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора.

4.1.3. Вносить в настоящий договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, законодательство Московской области.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.5. Изъять Земельный участок в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.6. Обратиться в суд за взысканием задолженности по арендной плате после однократного неисполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в полном объеме за период, установленный пунктом 3.4 настоящего договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Земельный участок по акту приема-передачи.

4.2.2. Не чинить препятствия Арендатору в правомерном использовании (владении и пользовании) Земельного участка.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующего законодательства Российской Федерации, законодательства Московской области, регулирующего правоотношения по настоящему договору.

4.2.4. В письменной форме в пятидневный срок уведомлять Арендатора об изменении реквизитов, указанных в пункте 3.3 настоящего договора, а также об изменении ИНН, КПП, почтового адреса, контактного телефона.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных настоящим договором исходя из разрешенного использования и целевого назначения Земельного участка.

4.3.2. Возводить с соблюдением правил землепользования и застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целью, указанной в п.1.3 настоящего договора, его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов и иных правил и норм.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.4.2. При досрочном расторжении настоящего договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на Земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю, органам муниципального и государственного контроля свободный доступ на участок, специально выделенные части участка, в расположенные на участке здания и сооружения.

4.4.5. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае если такие расположены на земельном участке).

4.4.6. В десятидневный срок со дня изменения своего наименования, местонахождения (почтового адреса) и контактного телефона письменно сообщить о таких изменениях Арендодателю.

4.4.7. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.4.8. В случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта беспрепятственно допускать представителей собственника линейного объекта, а также представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, в целях обеспечения его безопасности.

4.4.9. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих факт оплаты арендной платы.

4.4.10. В случае получения уведомления от Арендодателя, согласно п. 4.2.4 настоящего договора перечислять арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении.

4.4.11. Передать участок Арендодателю по Акту приема-передачи в течение пяти дней после окончания срока действия настоящего договора.

4.4.12. Письменно уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, а также передаче своих прав по настоящему договору в залог (ипотеку) в течение трех дней после заключения такого договора

V. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и настоящим договором.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.1 настоящего договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течении 30 дней с момента ее направления.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. В случае, если Арендатором в трехдневный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче прав и обязанностей по настоящему договору, заключении договора субаренды, а также о передаче Арендатором своих прав по настоящему договору в залог (ипотеку) без уведомления Арендодателя, Арендатор выплачивает неустойку в размере 1,5 % от кадастровой стоимости Земельного участка.

VI. Рассмотрение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области или в Долгопрудненском городском суде Московской области в зависимости от подведомственности.

VII. Изменение условий договора

7.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего договора действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора /и подлежит регистрации в установленном порядке.

7.2. Изменение вида разрешенного использования Земельного участка не допускается.

7.3. С момента государственной регистрации права аренды на земельный участок, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, прекратить право аренды в части земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в договоре аренды исходного земельного участка с кадастровым номером 50:42:00201010:38.

VIII. Дополнительные и особые условия договора

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6(шести) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего договора.

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

8.3. Настоящий договор аренды составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

IX. Приложения к Договору

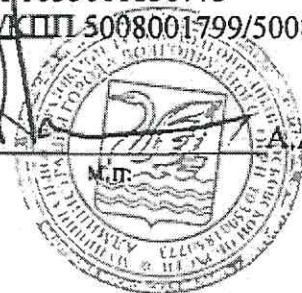
К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- Расчет арендной платы за Земельный участок (Приложение 1).
- Акт приема-передачи Земельного участка (Приложение 2).

X. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

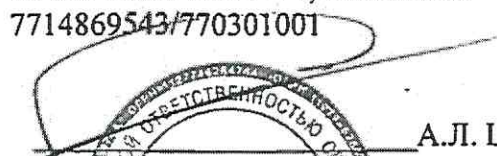
Арендодатель:

Адрес: 141700, Московская область,
г. Долгопрудный, площадь Собина, д. 3
ОГРН 1035001850773
ИНН/КПП 5008001799/500801001;


М.П.  А.А. Герасимов

Арендатор:

Адрес: 123100, г. Москва, ул. Мантулинская,
д. 12/2, пом.комн. VIII.2
ОГРН 1127746264744, ИНН/КПП
7714869543/770301001


М.П.  А.Л. Цвет

М.П.

М.П.

Приложение 2 к договору
аренды № 48/18
от «21» сентября 2018г.

А К Т
приема-передачи земельного участка

город Долгопрудный Московская область

«21» сентября 2018 года

АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация г. Долгопрудного (ОГРН 1035001850773, ИНН/КПП 5008001799/500801001), выступающая от имени муниципального образования - городской округ Долгопрудный Московской области, в лице заместителя руководителя администрации г. Долгопрудного Герасимова Алексея Александровича, действующего на основании Устава городского округа Долгопрудный Московской области. постановления администрации г. Долгопрудного от 02.11.2015г. № 701-ПА, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР общество с ограниченной ответственностью "Гранель Инвест" (ООО "Гранель Инвест"), (ОГРН 1127746264744, ИНН/КПП 7714869543/770301001, юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Мантулинская, д. 12/2, пом.комн. VIII.2.), в лице генерального директора Цвета Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава Общества, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые в дальнейшем Стороны,

на основании статей 39.1, 39.6, Земельного кодекса Российской Федерации, протокола № 88-3 Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 27.06.2018 составили настоящий акт приема-передачи к настоящему договору аренды земельного участка № 48/18 от «21» сентября 2018 о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Земельный участок площадью 41 528 (Сорок одна тысяча пятьсот двадцать восемь) кв. м, с кадастровым номером 50:42:0000000:80138, категория земель - земли населённых пунктов, с видами разрешенного использования - «Основной: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); вспомогательный: обслуживание жилой застройки», расположенный по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская (далее по тексту – Земельный участок).

2. Переданный Земельный участок на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.

3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон



Арендодатель:

А.А. Герасимов

Арендатор:



А.Л. Цвет

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

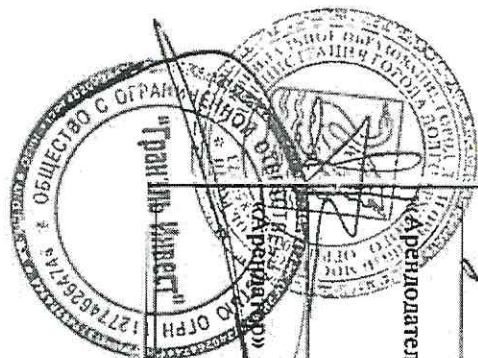
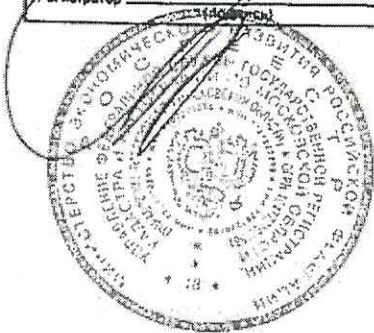
Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация договора
аренды

Дата регистрации 02.08.2018

Номер регистрации 50:14:0040008-8018-0014/2018-8

Регистратор Моголова Е.О. (Ф.И.О.)



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью на
(подпись) листах

Арендодатель

А.А. Герасимов

А.Л. Цвет