

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ И - 0 1 - 0 0 0 8 7 5

(Номер договора)

15 07 2 0 1 5

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0001074:2802

(Кадастровый №)

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Рижоговича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 17 апреля 2015 г., зарегистрированной в реестре за № З-830, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОМПАНИЯ ИНВЕСТСТРОЙКОМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Тарханова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 23 июня 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», решением Арбитражного суда города Москвы от 16 июня 2011 г. по делу № А40-33931/11-139-239, постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 августа 2011 г. по делу № А40-33931/11-139-239, Федерального арбитражного суда Московского округа от 12 декабря 2011 г. по делу № А40-33931/11-139-239, решением Градостроительно – земельной комиссии города Москвы (протокол от 05 февраля 2015 г. № 2, п. 16), а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОМПАНИЯ ИНВЕСТСТРОЙКОМ» от 02 июня 2015 г. № ДГИ-1-253729/15, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является земельный участок, именуемый в

дальнейшем «Участок», площадью 1 830 (одна тысяча восемьсот тридцать) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0001074:2802, имеющий адресный ориентир: г. Москва, Большой Козихинский пер., вл. 13, стр. 1, 2, вл. 15, стр. 1, 2, и разрешенное использование: участки размещения жилых объектов: объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (1.2.1) с характеристиками, указанными в пункте 1.4 настоящего Договора.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к Договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Участок предоставляется для целей строительства жилых домов, с технико-экономическими показателями, предусмотренными проектной документацией, согласованной в установленном порядке Мосгосэкспертизой (либо иным уполномоченным органом) и в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **15 мая 2018 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, 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 Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 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 города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

3.5. Уведомление (п. 3.2 и п. 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.2. Арендатор обязан использовать Участок, находящийся в зоне охраняемого культурного слоя, зоне регулирования застройки, зоне строгого регулирования застройки с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

4.3. Арендатор обязан выполнять требования об охране, реабилитации, воссоздании растительного и почвенного покрова.

4.4. Арендатору запрещается проведение земляных работ без получения

соответствующего разрешения.

4.5. Арендатору принять к сведению, что земельный участок не подлежит приватизации.

4.6. Арендатор обязуется осуществить строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объекта до 15 мая 2018 г.

После завершения строительства Арендатор обязуется представить Арендодателю подтверждение зарегистрированных имущественных прав на объект.

4.7. Арендатору осуществить строительство объекта с параметрами, указанными в п.1.4 Договора.

4.8. Арендатор обязуется выполнить действия по подготовке объекта к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с обосновывающими материалами к градостроительному плану земельного участка и оплатить плату за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в установленном порядке.

4.9. Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) 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.

5.2. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.4. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.5. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.6. 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.

5.7. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора.

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

5.9. Не нарушать прав соседних землепользователей, землевладельцев, арендаторов, собственников.

5.10. Письменно в десятидневный 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.

5.11. Осуществить архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, строительство и ввод в эксплуатацию объекта в соответствии с правилами и нормативами действующего законодательства Российской Федерации и города Москвы, в том числе техническими регламентами, ГОСТ, СНИП, МГСН.

5.12. В порядке, установленном законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, обеспечить проведение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения объекта в соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующей организации.

5.13. Обеспечить проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении объекта посредством Мосгосэкспертизы в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5.14. Обеспечить безвозмездную передачу результатов работ по проектированию и строительству инженерных сетей и сооружений городского значения в собственность города Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы в порядке, установленном действующими актами.

5.15. Раз в полугодие не позднее 5 числа первого месяца, следующего за отчетным, представлять Арендодателю отчет о выполненных работах.

5.16. В течение 7 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на возведенный объект представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на Участок.

5.17. При строительстве подземных объектов восстановить нарушенный поверхностный слой и разместить необходимые знаки, отмечающие наличие подземного объекта и его технические зоны, при их наличии.

5.18. Вносить необходимые платежи за подключение к существующим инженерным сетям.

5.19. Арендатор обязуется осуществить плату за технологическое

подключение к распределительным энергетическим сетям в установленном порядке без последующей компенсации из бюджета города.

5.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в установленном законом порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском 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. Осуществлять контроль за использованием Участка и исполнением условий настоящего Договора.

6.5. Требовать от Арендатора исполнения условий Договора, в том числе в части уплаты арендной платы и начисленных пеней, а также осуществления проектирования и строительства на Участке в установленные Договором сроки.

6.6. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

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

Арендодатель обязан:

6.8. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.9. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.10. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает Участок;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует Участок не в соответствии с целью предоставления;
- использует Участок способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или города Москвы;
- возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- нарушает предусмотренные Договором сроки строительства и ввода в эксплуатацию.
- не исполняет условия раздела 4 настоящего Договора;
- осуществляет без уведомления Арендодателя или без регистрации сделки с правом аренды Участка, Участком.

7.3. 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.

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае истечения срока сдачи объекта в эксплуатацию, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере двойной арендной платы за каждые шесть месяцев с даты истечения срока сдачи объекта в эксплуатацию.

8.4. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о заключении сделки с правом аренды (передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды) Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

8.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при

действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОМПАНИЯ ИНВЕСТСТРОЙКОМ»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	ИНН 7709696790/КПП 771401001,
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Красноармейская, д. 11, корп. 10
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Почтовый адрес: 125167, г. Москва, ул. Красноармейская, д. 11, корп. 10
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 407028108000000032319
в Отделение 1 Москва	в ОАО «РосДорБанк» г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000666
БИК 044583001	БИК 044583666
Телефон 8-495-959-18-88	Телефоны: (495) 647-78-76, (495)647-78-84

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника
Управления оформления
имущественных и земельно-правовых
отношений Департамента городского
имущества города Москвы



М.П.

« » 20 г.

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «КОМПАНИЯ
ИНВЕСТСТРОЙКОМ»



М.П.

А.А. Тарханов

« » 20 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"04" июня 2015г. № 77/501/15-640388

1	Кадастровый номер:	77:01:0001074:2802	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	77:01:0001074						
5	Предыдущие номера:		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
				19.03.2013				
7								
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): : г. Москва, Большой Козихинский пер., вл. 13, стр. 1, 2, вл. 15, стр. 1, 2							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: участки размещения жилых объектов: объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (1.2.1)							
12	Площадь: 1830 +/- 15 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 247774917.90							
Сведения о правах:								
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки			Документ		
	собственники помещений многоквартирного дома	Общая долевая собственность	Размер доли: доля в праве пропорциональна размеру общей площади помещения			—		
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
Дополнительные сведения:								
17	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —						
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Резникова Анна Сергеевна №77-11-546, ООО "Геокон", 13.02.2013							

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

Приложение 1 к Договору
 № И-01- 000875
 от «15» июня 2015 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"04" июня 2015г. № 77/501/15-640388

1 Кадастровый номер: 77:01:0001074:2802
4 План (чертеж, схема) земельного участка:

2 Лист № 2 3 Всего листов: 2



5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

Г.С. Баранов
(подпись, фамилия)

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника
Управления оформления
имущественных и земельно-правовых
отношений Департамента городского
имущества города Москвы


В.В. Юшанко

М.П.

« » 20__ г.

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «КОМПАНИЯ
ИНВЕСТСТРОЙКОМ»


А.А. Тарханов

М.П.

« » 20__ г.

77.07/022-47/021/019/015-575/2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 11 СЕН 2015

Номер регистрационного дела 77.07/022-47/021/019/015-575/2

Регистратор АРУТЮНЯН Б.С.
(Ф. И. О.)



ПРИВИЛЕГИИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления имущественных и земельно-правовых отношений

Пронумеровано, сброшено, заверено
печатью 13.09.2015 дис. зв. 2015

исполнитель Кривошеина

