

КОПИЯ С КОПИИ



КОПИЯ ВЕРНА

Начальник Управления
по работе с документами

О.А. Щербакова

« 23 » СЕН 2008

20 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

Москомзем
Архив

№ М - 02 - 013174

« 31 » марта 19 99 г.

МОСКОМЗЕМ
Архив

Московский комитет по регистрации прав
Регистрационный округ № 01/00
Произведена государственная регистрация
"16" июно 1999 года
№ регистрации 77-01/00-3/1999-11819
Регистратор Уринов В.Н.
Подпись _____ № 14

ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-02-013174

Москва

"31" марта 1999 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и Жилищно-строительный кооператив "ДАРЬИН", в лице председателя кооператива Канищева Александра Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от 23 марта 1999 года № 357 (рег.№ МЗК РД4-1347/9 от 26 марта 1999г.) "О предоставлении в пользование земельного участка в нас.пункте Заболотье - д.Виноградово ЖСК "ДАРЬИН" под строительство жилых малоэтажных домов" заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок, кадастровый № 770225003002, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью около 140000 (сто сорок тысяч) кв.м, имеющий адресные ориентиры: населенный пункт Заболотье - деревня Виноградово, предоставляемый в аренду под проектирование, строительство и дальнейшую эксплуатацию жилых малоэтажных домов.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Между сторонами достигнуто соглашение о проведении специальных геодезических работ в случае необходимости уточнения места прохождения границ и площади участка. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади участка, оформляется дополнительным соглашением сторон.

1.4. На Участке расположены:

а) - одноэтажные здания и сооружения военной части, находящейся в процессе реорганизации :

- контрольно-пропускной пункт;
- казарма;
- кухня-столовая;
- гараж;
- технологическое здание;
- склад;
- производственное сооружение;
- баня;

- наружные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения;

- бункера;
- пруд;

б) - деревья и кустарники.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается на 49 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации .

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера , и вносится Арендатором ежеквартально равными частями , рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы , не позднее 20-го числа последнего месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа , следующую за датой регистрации Договора.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 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 , 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. 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. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие , прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов к ставкам арендной платы) начинается со



дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

3.6. Установленные льготы по арендной плате 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 платить арендную плату без учета льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Участок расположен в зоне II пояса санитарной охраны.

4.2. В случае неосвоения Арендатором предоставленного земельного участка в течении сроков, согласно п.1 распоряжения префекта СВАО, Арендодатель вправе принять решение о дальнейшем использовании Участка.

Арендатор обязуется:

4.3. Использовать земли, находящиеся в зоне II пояса санитарной охраны, в особом режиме, устанавливаемом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. Разработать технико-экономическое обоснование (ТЭО) на строительство малоэтажных жилых домов, в соответствии с заключением по условиям проектирования.

4.5. Представить разработанное ТЭО в Москомархитектуру для согласования архитектурно-градостроительного решения с последующим представлением в Мосгосэкспертизу.

4.6. В недельный срок после утверждения ТЭО представить в Москомзем чертеж генерального плана и раздел проекта организации и строительства (ПОС) для внесения изменений в договор аренды земли.

4.7. После окончания строительства жилых малоэтажных домов и сдачи объектов в эксплуатацию оформить в установленном порядке имущественные права и представить документы в Москомзем для внесения возможных изменений в Договор аренды земельного участка.

4.8. По окончании строительства прилегающую территорию благоустроить.

4.9. Максимально сохранить зеленые насаждения, пересадку и вырубку зеленых насаждений согласовывать с Первомайским военным лесхозом Московской области.

4.10. В шестимесячный срок после регистрации Договора обеспечить по техническому заданию Москомзема выполнение работ по закреплению границ земельного участка на местности и в двухнедельный срок представить Арендодателю отчет о проделанной работе для внесения в настоящий Договор необходимых изменений.

4.11. Оформить в Московской регистрационной Палате постоянное свидетельство о регистрации и представить его в Москомзем.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. С согласия Арендодателя сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок в субаренду, срочное пользование на срок не более одного года.

Условия договора субаренды не должны противоречить настоящему Договору, при этом, льготы Арендатора по арендной плате в части сдаваемого в субаренду либо срочное пользование земельного участка не применяются. Договор субаренды может содержать условия уплаты субарендатором



арендной платы Арендодателю, в том числе с учетом включения в условия Договора поправочных коэффициентов, применяемых к субарендатору, срочно-му пользователю земельного участка.

При обращении Арендатора к Арендодателю за получением согласия на предоставление земельного участка (его части) в субаренду, срочное пользование, а также до регистрации последних Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.2. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор 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 земли и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды Участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

5.3. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.4. Иные права, неурегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.5. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.6. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.7. 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, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.8. Регистрировать с согласия Арендодателя в Московском городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сделки, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.9. Письменно известить Арендодателя В случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.10. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответс-



ствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.11. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.12. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

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;
- неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
- 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 согласия на то Арендодателя или без государственной регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, а также передачи Участка в субаренду, размещения недвижимого имущества иных лиц на 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, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, неурегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

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. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.



7. САНКЦИИ.

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

7.3. В случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное и возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо пользования 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 четвертом разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" 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 и действию обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. Оплата расходов по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему осуществляется Арендатором.

8.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принимать меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. 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 три месяца.



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

8.4. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сто-
на, желающая расторгнуть Договор, обязана заблаговременно уведомить
своем намерении другую Сторону, но не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с
действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арен-
додателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получе-
ния.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о ре-
зультатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается
Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении пре-
тензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе
предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Феде-
рации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть нап-
равлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными спо-
собами, предусмотренными законодательством.

Приложения к Договору:

- № 1 - Расчет арендных платежей
- № 2 - План земельного участка.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

Представитель Арендодателя:
Московский земельный комитет:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20,

ИНН 7705031674

Расчетный счет №

40603810438110100034

в Донском ОСБ № 7813

МБ АК СБ РФ г. Москва

корр. счет 30101810600000000342

БИК 044525342

Арендатор:

ЖСК "ДАРЬИН":

127204, Москва, Дмитровское

шоссе, д. 167

ИНН 5029010120

Расчетный счет №

40703810440260123104 в МОБ

СБ РФ Мытищинское ОСБ 7810

корр. сч. 30101810900000000323

БИК 044652323

Телефон 576-73-12

576-15-18

Телефон 959-18-69 959-18-53
959-19-62 218-17-01

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 10
стах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу
и каждой из Сторон.

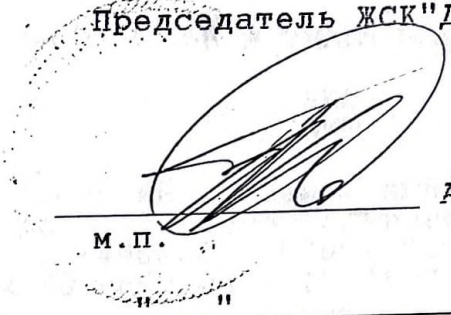
12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского зе-
мельного комитета

М.П.  П. Танурчиев
" _____ 199__ г.

От Арендатора:

Председатель ЖСК "ДАРЬИН"

М.П.  А.В. Канищев
" _____ 199__ г.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным коми-
том под № М-02-013174

" 31 " апреля 1999 г.



АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

1. Площадь участка всего	га	14,0000
2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы		38
3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	ЭКЮ	150
4. Коэффициент дифференциации		0,26

РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

1. С учетом коэффициента	ЭКЮ	546,00
2. С учетом льгот	ЭКЮ	00,00

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Московский земельный комитет
ИНН 7705031674 по ГНИ N 15 Северо-Восточного административного
округа г.Москвы. Расчетный счет N 40603810500001000015 в АКБ
"Русский земельный банк", БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

ПРИМЕЧАНИЯ:

Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений Мэра
Москвы от от 7 августа 1998г. N 811-РМ, от 14 сентября 1998г. N
941-РМ, от 25 сентября 1998г. N 980-РМ, от 27 мая 1998г. N 76-ФЗ.
Плата за землю производится в рублях путем пересчета по официальному
курсу рубля к ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Последним днем оп-
латы является 20 число последнего месяца квартала.
Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем регистрации
Договора аренды в Москомземе.

В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор
уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в
размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соот-
ветствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца
квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени произ-
водится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую
оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщи-
ка, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение бан-
ка.

Арендатор, в соответствии с федеральным Законом от 25 мая 1998г. N
6-ФЗ "О статусе военнослужащих", ст.17, полностью освобождается от
арендной платы" на период действия указанной статьи Закона.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:
Председатель Московского
земельного комитета



М.П.

Дамурчиев

от Арендатора:
Председатель ЖСК "ДАРЬИН"

М.П.

А.В.Канищев

