

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 05 10А

г. Химки, Московской области

"31" сентября 2006 г.

Арендодатель Администрация городского округа Химки Московской области
(наименование местной администрации, ее местонахождение, адрес)

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

в лице Главы городского округа – Стрельченко В.В., действующего на основании Устава
(фамилия, имя, отчество, должность представителя)

с одной стороны, и Арендатор Закрытое акционерное общество «Футбольный Клуб «Химки»
141400, Московская область, г. Химки, ул. Кирова, д. 24
(полное наименование юридического лица, его местонахождение, адрес)

в лице Президента А.В. Червиченко
(фамилия, имя, отчество, должность представителя Арендатора)

действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, во исполнение Распоряжения Главы Химкинского района Московской области от 30.09.2005г. №1332-р «О предоставлении ЗАО «Футбольный клуб «Химки» в аренду земельного участка для целей жилищного строительства» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений

(категория земель)
с кадастровым номером 50:10:02 04 01:0133 находящийся по адресу:
Московская область, г. Химки, микрорайон Исакино
(далее - Участок),

для использования в целях жилищного строительства
в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору, и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью 9600 кв.м.
Приведенное описание цели использования является окончательным.

1.2. На участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

1.3. Срок аренды Участка составляет 5 (пять) лет с момента передачи земельного участка Арендатору.

Договор, заключенный на срок год и более, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе по государственной регистрации. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

1.4. 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 даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

¹ Договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации.

2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

2.1 Обременения и ограничения земельного участка:

Земельный участок не обременен правами других лиц.

Ограничения в использовании земельного участка не установлены.

2.2. Арендатор обязуется в течение всего срока действия договора аренды производить благоустройство и уборку территории, прилегающей к арендуемому земельному участку в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата вносится Арендатором, путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя:

№ 40101810600000010102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, КБК 01111105012030000120, ОКАТО 46255000000, БИК 044583001, ИНН 7725131814/КПП 504101001 Управление федерального казначейства по Московской области / Министерство имущественных отношений Московской области/

Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка и вносится Арендатором посредством платежных поручений ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала. В течение пяти рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения арендатор направляет арендодателю его копию. В случае направления арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения

В случае принятия нормативного правового акта Химкинского района, 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 настоящий Договор.

Обязательства по внесению арендной платы считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на счет Арендодателя и предоставления надлежаще заверенной копии платежного документа, подтверждающего факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленная Арендодателю в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения. Расчет и размер арендной платы на дату подписания настоящего договора определен в приложении № 2 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.

3.3. Размер ежегодной арендной платы изменяется в зависимости от изменения административно-территориального устройства Московской области, централизованного изменения (введения) базового размера арендной платы, значений повышающего коэффициента, коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования, категории, разрешенного вида использования, а также в иных случаях, установленных законом (в том числе коэффициентов индексации/множителей/инфляции). Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором, в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или Московской области и/или органом местного самоуправления Химкинского района без согласования с Арендатором и без внесения

соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы (ставки земельного налога) и/или с даты принятия соответствующего акта об изменении административно-территориального устройства Московской области, изменении категории, разрешенного вида использования Участка, коэффициентов в соответствии с законодательством Московской области. Уведомление может быть сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределенному кругу лиц. Такое уведомление является обязательным 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.

3.4. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 1.4 (подписания акта приема-передачи) Договора, до момента государственной регистрации настоящего Договора уплачивается Арендатором в сумме и порядке, предусмотренном настоящей статьей.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

4.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.2. При условии получения письменного предварительного согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу. Согласие Арендодателя на передачу прав и обязанностей Арендатора по договору аренды третьему лицу необходимо в случае, если договор аренды заключен на срок до пяти лет. Если срок договора аренды земельного участка составляет более пяти лет, Арендатор обязан в течение трех рабочих дней со дня заключения соответствующего договора уведомить Арендодателя в письменной форме о передаче своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу. В запросе о предоставлении согласия Арендодателя на совершение указанных выше сделок, в уведомлении о заключении указанной сделки Арендатор сообщает Арендодателю сведения о земельном участке, сумме задолженности по арендной плате с приложением соответствующей справки Финансового управления, о новом Арендаторе (субарендаторе) земельного участка (ИНН, местонахождение, данные о государственной регистрации с приложением соответствующих документов (надлежаще заверенные копии), условия использования участка этим лицом, вида его деятельности с приложением подтверждающих документов, сумм и видов льгот, на которые имел право Арендатор, прочие сведения и прилагает проект договора, соглашения, протокола (иного вида сделок), который предполагается заключить (подписать). С момента возникновения на арендуемый земельный участок прав третьего лица (в том числе субарендатора) арендная плата определяется исходя из условий использования земельного участка этим лицом или исходя из его вида деятельности на данном земельном участке без учета льгот, на которые имел право Арендатор, но не менее размера арендной платы, определенного в соответствии с договором аренды до возникновения права третьего лица. В этом случае арендная плата определяется Арендодателем, который направляет Арендатору новый расчет арендной платы, который становится неотъемлемым приложением к настоящему договору. В этом случае внесения изменения и/или дополнений в настоящий договор не требуется и арендная плата уплачивается новым Арендатором (субарендатором) на основании предоставленного расчета арендной платы с момента вступления в силу договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды, договора субаренды, соглашения, иного договора.

4.3. 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 существенных нарушений им законодательства и/или условий Договора.

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

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

Арендатор обязан:

4.6. Выполнять в полном объеме все условия Договора, использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и представлять копии платежных документов об уплате арендной платы Арендодателю в течение 5 (пяти) дней после оплаты.

4.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного и муниципального контроля за использованием и охраной земель, государственного и муниципального экологического контроля свободный доступ на Участок для осуществления их функций и выполнять их предписания. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке службами района и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ, обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

4.9. В случае передачи (продажи) объектов недвижимости, расположенных на Участке другому лицу, или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после перехода прав собственности на указанные объекты, уведомлять Арендодателя в письменной форме с приложением нотариально заверенных копий документов, подтверждающих переход прав к третьим лицам на объекты недвижимости, включая земельные участки. В случае передачи прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, направить Арендодателю нотариально заверенную копию соответствующего договора и учредительные документы нового арендатора в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора о передаче прав и обязанностей.

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

4.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

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

4.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов

4.14. В течение 2 /двух/ месяцев с момента подписания настоящего Договора обеими сторонами и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе по государственной регистрации и представить в трехдневный срок со дня регистрации Арендодателю документы, подтверждающие государственную регистрацию указанного договора и изменений к нему. Государственная регистрация настоящего Договора и изменений (дополнений) к нему осуществляется силами и за счет Арендатора. На Арендатора возлагаются расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему.

4.15. 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 досрочном его освобождении.

4.16. Заключить со специализированной организацией договор на вывоз мусора, осуществлять вывоз мусора и благоустройство Участка самостоятельно, соблюдать санитарные правила и правила пожарной безопасности.

4.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

5.1. 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, а также при использовании способами, приводящими к его порче;
- не освоения или не использования Участка в течение трех лет;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий пункта 2.2. настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации;
- в случае существенного нарушения условий настоящего договора, а также гражданского и земельного законодательства при использовании Участка;
- расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации.

5.2. Изменять реквизиты перечисления арендной платы в одностороннем порядке.

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

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

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

5.6. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и для осуществления муниципального земельного контроля.

5.7. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

- 5.8. Передать Участок Арендатору в соответствии с настоящим договором по акту приема-передачи в день подписания сторонами настоящего договора.
- 5.9. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 5.10. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- 5.11. Уведомлять Арендодателя об изменении платежных реквизитов путем опубликования информации об этом в уполномоченном печатном издании.

6. САНКЦИИ

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

6.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения суммы арендной платы в установленный срок, в случае уплаты неполной суммы арендной платы, в том числе в связи с неправильным исчислением арендной платы, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,05 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. Уплата неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств не освобождает Арендодателя от исполнения обязанностей по настоящему договору.

В случае принятия полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или Московской области и/или органом местного самоуправления акта, изменяющего размер установленной неустойки, размер указанной в настоящем пункте неустойки подлежит изменению в соответствии с принятым актом.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в п. 2.2. настоящего договора, а также в п. 4.8, 4.10, 4.11, 4.16 Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам и коэффициентам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю. В случае ненадлежащего исполнения (не исполнения) Арендатором своих обязательств, установленных настоящим договором, Арендодатель направляет Арендатору претензию с требованием устранить нарушения в установленный в претензии срок. В случае не исполнения Арендатором требований, указанных в претензии, Арендодатель имеет право требовать уплаты установленного настоящим пунктом штрафа.

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору производятся Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено Договором.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть 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 один месяц. В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие Договора прекращается в последний день срока Договора.

7.3. Стоимость улучшений земельного участка, произведенных Арендатором без получения предварительного письменного согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка. Уведомление предъявляется в письменной форме.

8.2. Для устранения допущенных нарушений Стороне предоставляется один месяц со дня направления уведомления.

8.3. В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

9.3. Настоящий Договор составлен на 8 листах в пяти экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора по одному экземпляру хранятся у Арендодателя, Арендатора, в Комитете по землепользованию и охране окружающей среды Администрации городского округа Химки, в отделе по Химкинскому району управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в отделе Главного Управления Федеральной регистрационной службы по Химкинскому району Московской области.

Приложения:

1. Кадастровый план земельного участка, предоставляемого в аренду (приложение № 1);
2. Расчет арендной платы (Приложение № 2);
3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).
4. План благоустройства земельного участка (Приложение № 4).

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Химки

Юридический адрес: 141400, Московская область, г.Химки, Московская, 15.

Расчетный счет №: КПП 504701001, ИНН 5047009801, ОГРН 1025006177525

телефон: _____ телефакс: _____

АРЕНДАТОР: ЗАО «Футбольный клуб «Химки»

Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Кирова, д.24

Расчетный счет №:

р/с 40702810400000003607 в ООО КБ «Красбанк»,
к/с 30101810500000000556, БИК 044585556, ОКВЭД 92.62, 92.61, КПП
504701001, ИНН 5047062234

телефон: 793-42-66

Телефакс: 575-08-31

11. ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя
Глава городского округа



За Арендатора:
Президент ЗАО «Футбольный клуб
«Химки»



Государственная федеральная регистрационная
служба по Московской области

Номер регистрационного округа 50

Выполнена государственная регистрация договора

Дата регистрации 28.08.2006

С/н 5050/010/00649

(подпись) (Ф.И.О.)