

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 07 - 027801

(Номер договора)

30 11 2004

(Число) (Месяц) (Год)

770705010019

(Кадастровый №)

72302579

(Условный №)

Государственный реестр недвижимости
г. Москва

Регистрационный округ № 01/05
Произведена государственная регистрация сделки
" 16.11.2004 " года
№ регистрации 77-01/05-1054/2004-1009
Регистратор _____ № 125
Подпись _____

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Западном административном округе г.Москвы Манзюка Юрия Семеновича, действующего на основании Положения от имени Правительства г.Москвы и по доверенности от 01.11.2004г. №33-И-493/4-(95), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "АКВАРЕЛЬ", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Максимова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Западного административного округа г.Москвы от 11 ноября 2004 года №2271-РП (МКЗ от 15.11.2004г. Рег.№РД4-8030/4) «Об установлении обществу с ограниченной ответственностью «Акварель» права пользования земельными участками по адресу: улица Большая Филевская, владение 3», 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 1780 (одна тысяча семьсот восемьдесят) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Большая Филевская улица, вл. 3, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации станции технического обслуживания автомашин.



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

1.2. Участок предоставляется без права изменения установленного п.1.1. целевого назначения.

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 расположено здание станции технического обслуживания автомашин. Зеленые насаждения имеются.

Участок расположен в водоохранной зоне Москва-реки, в охранной зоне памятника истории и культуры «Церковь Покрова в Филях».

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 25 (двадцать пять) лет.

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 Москомземе, 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. Арендатор обязуется:

4.1.1. Содержать территорию Участка с учетом режима особо охраняемых зон памятников истории и культуры, водоохраных зон и требований в соответствии с действующим законодательством.

4.1.2. Не проводить работы по реконструкции станции технического обслуживания автомашин без разработанной и согласованной в установленном порядке градостроительной документации.



4.1.3. Обеспечить уход за зелеными насаждениями.

4.1.4. Содержать в надлежащем порядке *Участок* и прилегающую территорию.

4.2. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

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; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

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 с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

5.9. 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.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы (Мосрегистрацию) в течение 5-ти рабочих дней.

5.12. 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).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных,



пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

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

5.15. 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.

5.16. 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 согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия 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
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "АКВАРЕЛЬ"
Юридический адрес: 1135054, Россия, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 121096, г. Москва, улица Баркляя, дом 10, стр.1
Почтовый адрес: 115054, Россия г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 121309, г. Москва, улица Баркляя, дом 10, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7730062108, ОКПО 35267231 ОКВЭД 70.20.2, 74.13.1, 72.30, 72.60
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810800000005872
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО "Московский Кредитный Банк"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810300000000659
БИК 044552730	БИК 044579692
Телефон 440-76-10	Телефон 148-37-44

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Западном административном округе г. Москвы

Ю.С. Манзюк

" " Г.
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "АКВАРЕЛЬ"

Н. М. Максимов



Приложение №1 к Договору
аренды № М-07- 027801
от "30" ноября 2004 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью "АКВАРЕЛЬ"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь участка всего	кв.м.	1780
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	руб.	270000
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		18
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0,82
1.5. Коэффициент индексации базовой ставки (Законы РФ от 31.12.1999 №227-ФЗ, от 27.12.2000 №150-ФЗ от 14.12.2001 №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ)		4,32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. Размер арендной платы без учета коэффициентов индексации	руб.	39409,20
2.2. Ежегодная арендная плата за весь Участок с учетом коэффициентов индексации к базовой ставке.	руб.	170247,74

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674; КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (Москомзем). Расчетный счет №40101810800000010041.
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва БИК 044583001
Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

2010202	45 268 595 000				
---------	----------------	--	--	--	--

Назначение платежа: Арендная плата за землю по договору аренды №М-07-
от _____ за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды является строго обязательным!

Примечание:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.98 №980-РМ и от 02.04.99 №285-РМ прил.1, и.21 в ред. распоряжения Мэра Москвы от 11.02.2000г. №163-РМ и Законов РФ 31.12.1999г. №227-ФЗ, от 27.12.2000г. №150-ФЗ, от 14.12.2001г. №163-ФЗ, от 24.07.2002 №110-ФЗ.
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Западном административном округе г. Москвы

Ю.С. Мацюз

м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью

"АКВАРЕЛЬ"

Н. М. Максимов

м.п.



МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "АКВАРЕЛЬ"

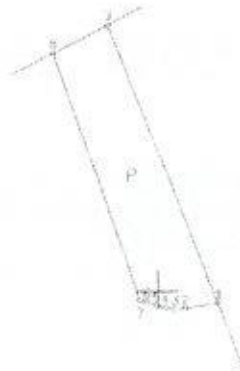
По адресу: ул. Большая Филевская, вл. 3

Масштаб 1:2000

Приложение N 2 к договору

N М-07-027801

кадастровый № 7207050100



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	03	80 28.5	10.147	
2-3	03	87 27.2	3.015	
3-4	03	80 25.0	3.019	
4-5	03	74 27.7	2.977	
5-6	03	69 21.5	2.995	
6-7	03	67 29.8	2.205	
7-8	03	18 59.8	80.722	
8-9	08	63 24.9	18.688	
9-1	08	21 7.8	92.277	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1750,0 КВ.М

Разработчик: ТООЗ ЗАО



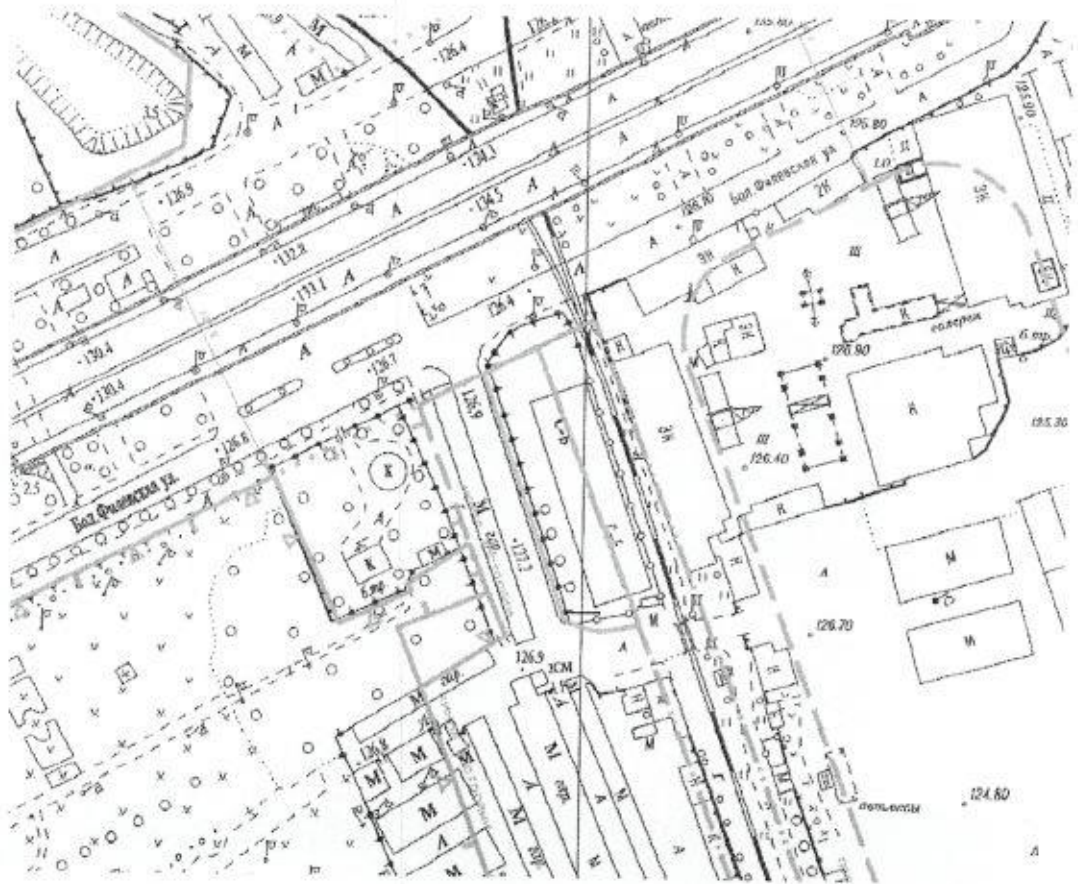
Монитор Д.С./



Приложение №3 к Договору
аренды № М-07- 027801
от "30" ноября 2004 г.

Московский земельный комитет

ПЛАН
земельного участка Общества с ограниченной ответственностью "АКВАРЕЛЬ"
по адресу Большая Филёвская улица, вл. 3 Кадастровый № 770705010019



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЗАО

/ Ю.С. Маляков /



