

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 109-05

земельного участка

г. Лобня

« 05 » сентября 2005 г.

Комитет по управлению имуществом г. Лобня (Горкомимущество), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Председателя Козловой Алевтины Николаевны, действующей на основании Положения о Комитете по управлению имуществом г. Лобня, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПОДОМ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ионкина Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава (свидетельство о государственной регистрации юридического лица «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица, за основным государственным регистрационным номером № 1045004803139 от 09 августа 2004г), и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование Арендатору земельный участок из земель поселений в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору передается земельный участок с кадастровым номером: К.Н.: 50:41:002 05 06:0008 общей площадью 2274 кв.м. в границах, указанных на плане (Приложение №1 к настоящему Договору), расположенный по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Ленина, д. 39А.

1.3. Земельный участок передается Арендатору под строительство имидж-студии и магазина.

1.4. Земельный участок не имеет обременения правами третьих лиц в соответствии с планом земельного участка, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, под арестом и залогом не состоит.

1.5. Земельный участок считается переданным Арендатору с момента заключения договора.

II. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование на срок 49 (сорок девять) лет с 05.09.2005 г. по 04.09.2054г. без оформления акта приема – передачи.

III. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

3.1. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре. Размер арендной платы за земельный участок определяется Приложением № 2 к настоящему 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.

3.2. Размер арендной платы изменяется ежегодно при изменении базового размера арендной платы, если иное не установлено законодательством.

Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным органом государственной власти Российской Федерации, Московской области, органов местного самоуправления, а также в случаях, указанных в п. 3.4. без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор путем направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, новых коэффициентов расчета, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории земель или разрешенного

После получения уведомления Стороны самостоятельно пересчитывают арендную плату по договору.

3.3. Арендная плата начисляется и оплачивается Арендатором с даты, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

3.4. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

3.5. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором равными долями ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала безналичным порядком на следующие реквизиты:

Получатель: ИНН 7725131814, КПП 504101001

Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области) ОКАТО 46440000000.

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России 705,
БИК 044583001,

Расч. счет № 40101810600000010102, КБК 011 111 05012 03 0000 120

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Передавать арендные права в залог с письменного согласия Арендодателя.

4.1.3. Арендатор земельного участка имеет право передавать земельный участок в целом или часть его (но не более 50%) в субаренду по согласованию с Арендодателем на срок не более срока действия основного договора аренды. На субарендаторов распространяются все права и обязанности Арендаторов земельных участков, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

Арендная плата по договору субаренды не может быть ниже арендной платы по основному договору аренды. Арендатор помимо арендной платы по основному договору аренды уплачивает денежные средства в размере 50% от суммы арендной платы по договору субаренды. Указанные средства перечисляются Арендатором на реквизиты и в сроки, указанные в п. 3.5. данного договора аренды.

4.1.4. 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, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего договора.

4.1.5. После окончания строительства как собственник объекта недвижимости в соответствии со ст.36 Земельного кодекса на выкуп арендуемого земельного участка.

4.1.6. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, Московской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора и представлять Арендодателю копии платежных поручений за осуществление предусмотренных Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении; указанные копии должны быть представлены в течение пяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

4.2.2. В случае получения письменного предупреждения Арендодателя о неисполнении обязательств по внесению арендной платы внести арендную плату в течение 5 (пяти) дней со дня получения такого предупреждения.

4.2.3. Пользоваться земельным участком, передаваемым по настоящему Договору в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением земельного участка, требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации, Московской области и нормативными документами органов местного самоуправления.

4.2.4. По истечении срока Договора возвратить земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.

4.2.5. Осуществлять застройку земельного участка в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке.

В случае привлечения подрядных организаций, последние обязаны встать на налоговый учет в городе Лобня.

4.2.6. Не допускать действия, приводящие к ухудшению качественных характеристик арендуемого земельного участка, экологической обстановки местности.

4.2.7. Обеспечить соблюдение публичных сервитутов: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа на участок соответствующих муниципальных и иных служб.

4.2.8. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.10. При досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на земельном участке неотделимые улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.2.11. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок, специально выделенные части земельного участка в расположенные на земельном участке здания и сооружения.

4.2.12. В случае прекращения деятельности Арендатора его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом в течение 10 (десяти) календарных дней с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на земельный участок, или заявить отказ.

4.2.13. В случае передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам направить Арендодателю нотариально заверенную копию соответствующего договора и учредительные документы нового арендатора в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора о передаче прав и обязанностей.

4.3. Использование недр и других природных объектов при аренде земельного участка ведется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.4. Не допускается передача прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам без согласия собственника земельного участка.

4.5. Договор аренды и субаренды земельного участка, заключенный на срок более одного года, и изменения к ним подлежат обязательной государственной регистрации. Затраты по регистрации возлагаются на Арендаторов земельных участков.

4.6. Заявление о регистрации договора аренды и субаренды, а также последующих изменений и дополнений подаются Арендатором в течение 5 дней после их подписания

в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.7. Арендодатель имеет право:

4.7.1. Пересматривать величину арендной платы в случаях, предусмотренных п.3.2. и 3.4., а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

4.7.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, переданных в аренду.

4.7.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий действующего Договора.

4.7.4. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при

а) не освоении земельного участка в течение трех лет с момента заключения договора в соответствии с действующим законодательством.

б) использовании земельного участка не по целевому назначению,

в) использовании способами, приводящими к его порче,

г) не внесении арендной платы более чем за два квартала,

д) перехода права собственности на строение, сооружение.

с) ликвидации юридического лица-землепользователя и в случаях нарушения других условий настоящего Договора.

4.7.5. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.8. Арендодатель обязан:

4.8.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.8.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.5. настоящего Договора.

4.9. Арендатор и Арендодатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Московской области и органов местного самоуправления.

5.2. За несвоевременное внесение арендной платы по Договору, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, за каждый день просрочки начисляются пени в размере 0,05 процента от просроченного платежа.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат регистрации в установленном порядке.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.7.4.

6.3. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, установленном действующим законодательством.

VII. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шесть) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шесть) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.2. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

Договор аренды и субаренды земельного участка, заключенный на срок более одного года, и изменения к ним подлежат обязательной государственной регистрации. Затраты по регистрации возлагаются на Арендаторов земельных участков.

7.3. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

7.4. Договор и изменения к нему подлежат обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. 1-й экземпляр находится у Арендодателя, 2-й - у Арендатора, 3-й - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

VIII. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 - Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра).

Приложение №2 - Сумма арендной платы, ее расчет.

Приложение №3 - Справка для расчета арендной платы за земельный участок.

Приложения №№ 1, 2 и 3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет по управлению
Имуществом г. Лобня
141730, г. Лобня, ул. Мирная, д. 15
ИНН 5025003370
ООО «РКБ» г. Москва
БИК 044585749
Расч. сч. № 40603810900000000003,
Корр. сч. № 30101810100000000749
Председатель Комитета

(подпись)  А.Н. Козлова



АРЕНДАТОР:

ООО «ЭКСПОДОМ»
141730, Московская область,
г. Лобня, ул. Ленина, д. 21
ИНН 5025021114
Сбербанк России
Мытищинское отд. №7810
БИК 044525225
Расч. сч. № 40702810740260132554,
Корр. сч. № 30101810400000000225

Генеральный директор
ООО «ЭКСПОДОМ»
(подпись)  А.А. Ионкин

(подпись) Ф.И.О.
М.П.

Главное управление Федеральной регистрационной
службы по Московской области

Номер регистрационного округа 41

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации 29.06.2005

Номер регистрации 50-02-4/015/2005-486

Регистратор Мозжеский Т.Н.
(подпись) (Ф.И.О.)

Отдел Дмитровского района (г.Лобня) Управления "РОСНЕДВИЖИМОСТЬ" по Московской области
 КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 8 сентября 2005 г. № 01/05-0764

В.1
 Приложение № 1

1 Кадастровый номер 50:41:002 05 06:0008 2 Лист № 1 3 Всего листов 3


4	Пределы земельного участка	Землепользование	6				
5	Наименование участка	Землепользование					
7	Местоположение	обл. Московская, г. Лобня ул. Ленина, дом 39А					
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Разрешенное использование /назначение/	весь					
9	Фактическое использование /характер деятельности/						
10	Площадь:						
11	Сведения о правах:	2274 кв.м.	12	13	14		
15	Сведения о правах:	2274 кв.м.	12	13	14		
16	Особые отметки:	План подготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.					
17	Цель предоставления выписки:	Для оформления договора аренды					

18 Дополнительное сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок

18.1 Регистрационный номер документа в ОКУ 03/05-0072

18.2 Номера образованных участков: -

18.3 Номера ликвидируемых участков: -

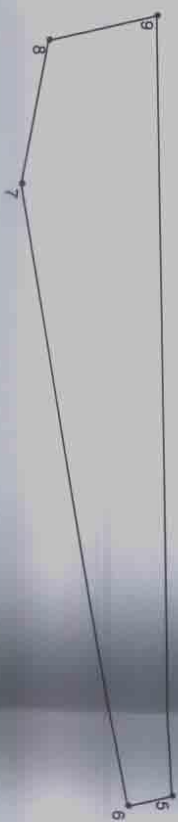
Зам. начальника отдела Дмитровского района (г.Лобня) Управления "РОСНЕДВИЖИМОСТЬ" М.П.  /Т.В. Шишлова/ Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 50:41:002 05 06:0008

2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1000

Зам. начальника отдела Кадастрового района (г.Тюль) Управления "РОСНЕДВИЖИМОСТЬ"

Должность


Подпись, дата

/Т.В. Щеголева/
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 50:41:002 05 06:0008

2 Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	-	Обременение: На данном земельном участке продолжены прокладки инженерные коммуникации, к которым должен быть обеспечен подход для ремонтно-инсталяционных работ.

Зам. начальника отдела Дмитровского района (г.Лобня) Управления "РОСНЕДВИЖИМОСТЬ"

Должность



/Т.В. Пичилова/
Фамилия И.О.

РАСЧЕТ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по Договору аренды №109-05 от 05 сентября 2005г.

с 05.09.2005г.

По адресу: г.Лобня, ул.Ленина д.39А
строительство имидж-студии и магазина

2274	Площадь участка	кв.м (S)
33,37	Базовый размер арендной платы (Аб)	
1,5	Коэффициент вида деятельности (Кд)	
1	Повышающий коэффициент (Пкд)	
1,15	Коэффициент, учитывающий местоположение зем.участка (Км)	
130898,83	Апл в год = Аб*К д*Пкд*Км*S	
57,56	Апл за 1 кв.м в год	

ИТОГО К ОПЛАТЕ В ГОД 130898,83руб.
(Сто тридцать тысяч восемьсот девяносто восемь руб.83коп.)

Председатель Комитета
по управлению имуществом
г.Лобня
А.Н.Козлова
(подпись)
М.П.

Расчет составила

Н.И.Какурина

ООО "ЭКСПОДОМ"

А.А.Моркин
(подпись)
М.П.
Н.И.Какурина

СПРАВКА

для расчёта арендной платы за земельный участок на 2005 год

земельный участок находящийся по адресу	- Московская область, г.Лобня, ул. Ленина, д.39А
Перечень арендуемых объектов	- земельный участок
Целевое назначение	- строительство имидж-студии и магазина
Площадь земельного участка	- 2274 кв.м.
Базовый размер арендной платы за 1 кв.м. (руб.)	- 33,37
Коэффициент местоположения	- 1,15

Зам. Главы Администрации г.Лобня

Б.А. Чеботарев

Исполнитель: Головина Н.В.
тел: 578-44-66





ПРОШЛО ЗАКРЕПЛЕНО
ПЕЧАТЬЮ 11 ЛИСТОВ
(оригинал)

Handwritten signature

