

ДОГОВОР № 268
аренды земельного участка для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства

г. Руза Московская область

от 11 ноября 2013 г.

Администрация Рузского муниципального района Московской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице **Кореневской Людмилы Петровны**, (паспорт 46 06 552275, выданный Тучковским отделением милиции Рузского ОВД Московской области, 23 апреля 2004 года, код подразделения 503-097, зарегистрированная по адресу: Россия, Московская область, Рузский район, п. Тучково, ул. Лебеденко, дом 27, квартира 68), действующей на основании доверенности зарегистрированной в реестре за № 1Д-1506 от 17 июня 2013г., удостоверенной Кармазиной Ольгой Михайловной, нотариусом Рузского нотариального округа Московской области, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТехноСтройОлимп» (далее – ООО «ТехноСтройОлимп»), внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, в Единый государственный реестр юридических лиц 01 сентября 2005г. за основным государственным регистрационным номером 1057748065550, в лице Генерального директора Гуськова Владимира Анатольевича, действующей на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», на основании Постановления Администрации Рузского муниципального района Московской области от 30.08.2013г. № 2622 и Протокола проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 200913/0879941/01 от 30 октября 2013 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. По настоящему договору передается земельный участок с кадастровым номером 50:19:0020315:3732 общей площадью 60 791 кв.м. в границах, указанных в кадастровом паспорте (приложение N 1), а также на местности, с учетом действующих строительных, санитарных, природоохранных, противопожарных норм, с учетом заключений соответствующих служб, расположенный по адресу: Московская область, Рузский муниципальный район, г/п Тучково, п. Тучково, разрешенное использование «для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов с объектами инфраструктуры», категория земель – земли населенных пунктов.

Земельный участок предоставлен на основании Постановления Администрации Рузского муниципального района Московской области от 30.08.2013г. № 2622 и Протокола проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 200913/0879941/01 от 30 октября 2013 года.

1.3. Земельный участок передается арендатору по договору, без оформления акта приема-передачи.

1.4. Земельный участок передается для осуществления Арендатором следующих видов деятельности:

1.4.1. Строительство группы 6 (шести) 2-х секционных жилых домов на 2 (два) подъезда этажностью не выше 4-х этажей.

1.4.2. Рекомендуемая площадь квартир ориентировочно (по нижнему и верхнему пределу без учета лоджий и балконов):

- 1-комнатные квартиры – 12,7-33,5 м² – не менее 29 квартир;
 - 2-комнатные квартиры – 24,5-72,8 м² – не менее 74 квартир;
 - 3-комнатные квартиры – 53,8-73,2 м² – не менее 55 квартир;
 - 5-комнатные квартиры – 96,1 м² – не менее 1 квартиры;
- 1.4.3. Общая площадь домов – 20 000,00-21 000,00 м².
Площадь квартир – 17 000,00-18 000,00 м².

2. Срок аренды

- 2.1. Срок аренды устанавливается на 4 года 11 месяцев с 11.11.2013г. по 10.10.2018г.
- 2.2. Договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации.
- 2.3. Условия договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с начала срока аренды, установленного пунктом 2.1 настоящего договора.

3. Размер и порядок внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 2 (Расчет арендной платы) 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.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам:

Получатель: ИНН 5075003287, КПП 507501001, УФК по Московской области, (Администрация Рузского муниципального района).

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001. **ОКАТО 46249563000.** Счет получателя 40101810600000010102, **КБК 018 1 11 05013 10 0000 120.**

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно - территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.1 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои

права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. По истечении срока действия 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 Договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять у Арендодателя земельный участок и обеспечить выделение его границ на местности в соответствии с кадастровым паспортом участка.

4.2.2. 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 и Московской области.

4.2.3. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего договора и последующими изменениями и дополнениями, а также принятыми нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области, органами местного самоуправления.

4.2.4. По истечении срока договора вернуть земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования, в соответствии с законодательством.

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

4.2.5.1. Этапы комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства включают:

- подготовку документации по планировке территории;
- выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность Арендодателя;
- строительство комплекса жилых домов с площадью квартир 17 000,00-18 000,00 м².

4.2.5.2. Максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка не должны превышать 6 (шесть) месяцев.

4.2.5.3. Максимальные сроки выполнения работ по благоустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры не должны превышать 3 (три) года.

4.2.5.3.1. Объекты инженерной инфраструктуры, построенные Арендатором в рамках работ по обустройству территории, подлежат безвозмездной передаче в собственность Арендодателя.

4.2.5.4. Максимальные сроки строительства объектов, указанных в п. 1.4. настоящего Договора, не должны превышать 3 (три) лет.

4.2.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого земельного участка, экологической обстановки местности.

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

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

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

4.2.10. В случае направления арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.2.11. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.2.12. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.13. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Осуществлять за Арендатором контроль за использованием и охраной земель.

4.3.2. Требовать досрочного расторжения настоящего договора в одностороннем порядке при нарушении Арендатором пунктов 4.2.2, 4.2.3., 4.2.5, 4.2.6, настоящего договора.

4.3.3. На возмещение ущерба, причиненного ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.3.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.4. Арендодатель обязуется:

4.4.1. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.4.2. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.4.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

5. Ответственность

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от не уплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4 в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) арендатором обязанностей, по договору аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства в установленные сроки, взимается неустойка в размере 200 000 (двести тысяч) рублей 00 копеек за каждый квартал просрочки. За неполный квартал просрочки неустойка исчисляется пропорционально ее квартальному размеру, исходя из количества просроченных дней.

6. Изменение договора аренды

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

7. Прочие условия договора

7.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

7.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

7.4. Приложения к настоящему договору:
Приложение N 1 – кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра).
Приложение N 2 - Расчет арендной платы.
Приложения N 1, 2 являются неотъемлемой частью настоящего договора.


8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
Юридический адрес:
143100, Московская область, Рузский район,
г. Руза, ул. Солнцева, д. 11.
ИНН/КПП 5075003287/507501001

Арендатор
Зарегистрирован по адресу:
127051, город. Москва, ул. Цветной
Бульвар, д. 30, стр.1.

9. Подписи Сторон




Л.П. Корневская
(действующая по доверенности Главы
Рузского муниципального района О.А. Якунина)

ООО «ТехноСтройОлимп»
Генеральный директор



В.А. Гуськов

Приложение № 2

К договору аренды земельного участка
№ 268 от 11 ноября 2013г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Размер арендной платы определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.06.96 № 23/96-ОЗ (в редакции закона от 22.12.07 № 244/2006-ОЗ) «О регулировании земельных отношений в Московской области», по формуле:

$$A_{п} = A_{б} \times K_{д} \times P_{кд} \times K_{м} \times S,$$

где:

$A_{п}$ – арендная плата.

$A_{б}$ – базовый размер арендной платы

$K_{д}$ – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке

$P_{кд}$ – повышающий коэффициент

$K_{м}$ – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования.

S - площадь арендуемого земельного участка

2. $A_{п} = 25,59 \times 1 \times 1 \times 2,5 \times 60791 = 3\ 889\ 104$ руб. 23 коп.

Размер годовой арендной платы за Участок на 2013 год составляет 3 889 104 (один миллион восемьсот восемьдесят девять тысяч сто четыре) руб. 23 коп.

Размер ежеквартальной арендной платы за Участок на 2013 год составляет 972 276 (девятьсот семьдесят две тысячи двести семьдесят шесть) руб. 06 коп.

Арендодатель

Арендатор

ООО «ТехноСтройОлимп»
Генеральный директор



Л.П. Корневская
(действующая по доверенности Главы
Русского муниципального района О.А. Якунина)



В.А. Гуськов

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"31" августа 2013 г. № МО-13/ЗВ-1076935

КП.1

1	Кадастровый номер: <u>50:19:0020315:3732</u>	2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов: <u>2</u>
4	Номер кадастрового квартала: <u>50:19:0020315</u>				
Общие сведения					
5	Предьдущие номера: —				
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: <u>11.12.2012</u>				
7	—				
8	Местоположение: <u>Московская область, Рузский муниципальный район, г/п Тучково, п. Тучково</u>				
9	Категория земель: <u>Земли населенных пунктов</u>				
10	Разрешенное использование: <u>Для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов с объектами инфраструктуры</u>				
11	Площадь: <u>60791 +/- 173 кв. м</u>				
12	Кадастровая стоимость (руб.): <u>65920544.58</u>				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Начальник Рузского отдела
(наименование должности)

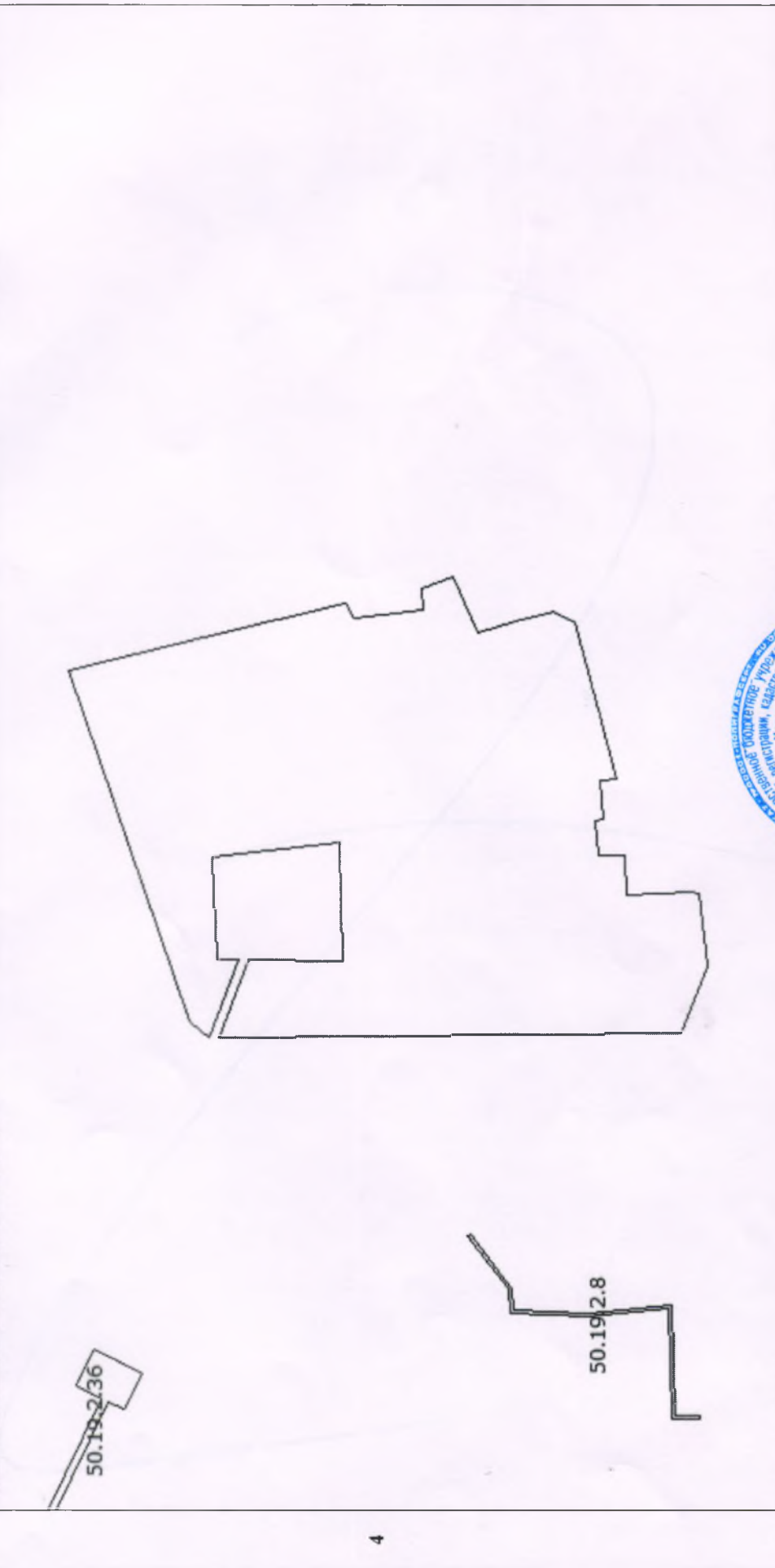
В. А. Харитонов
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"31" августа 2013 г. № МО-13/3В-1076935

Код:

1	Кадастровый номер: 50:19:0020315:3732 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	--	---	----------	---	-----------------



5 Масштаб 1:3500

Условные знаки: —



Начальник Рузского отдела
(наименование должности)

В. А. Харитонов
(инициалы, фамилия)

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

9 (двести)) листов.



Л.П. Корневская

Исполнительная по доверенности Главы Рузского
муниципального района Якунина