

Договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории

Московская область, г. Красногорск

«30» декабря 2016г.

Администрация Красногорского муниципального района Московской области, (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 50 № 000831369 от 26 августа 2002г., выдано Инспекцией МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1025002864710, свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 50 №008204166, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Красногорску Московской области, ИНН 5024002077, КПП 502401001, адрес (местонахождение): Россия, Московская область, Красногорский район, город Красногорск, улица Ленина, дом 4), от имени Муниципального образования «Красногорский муниципальный район», в лице Главы Красногорского муниципального района Сапунова Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Хайгейт», находящееся по адресу: Российская Федерация, 143402, Московская область, Красногорский район, г.Красногорск, ул. Жуковского, дом 17, помещение 1,4 и V, офис №5-4 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 №012521411, выдано 5 октября 2010 Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области ОГРН 1105024006306; свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 50 №014320744, выдано 20 июня 2014г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Красногорску Московской области, ИНН 5024115433, КПП 502401001), в лице Генерального директора Пучкова Андрея Викторовича, гражданина Российской Федерации, пол муж., (26.02.1969 года рождения, паспорт 45 13 413713, выдан 20.03.2014 отделением УФМС России по гор. Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027, место рождения: гор. Кимовск Тульская обл., зарегистрирован по адресу: г.о. Химки, Международный кв-л, ул. Покровская, дом №39), действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с протоколом о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, образованного из земель населенных пунктов, находящегося в собственности муниципального образования «Красногорский муниципальный район» Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с.Никола-Урюпино для комплексного освоения территории от 19.12.2016 года № КОТ-КР/16-544, заключили настоящий Договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 698293+/-292 кв.м с кадастровым номером 50:11:0040109:617, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, с.п.Ильинское, с.Никола-Урюпино, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (приложение №2 к настоящему Договору), именуемый в дальнейшем Участок.

1.2. Участок предоставляется для осуществления Арендатором деятельности в соответствии с целевым назначением Участка и Уставом (Положением) Арендатора для комплексного освоения территории в соответствии с Договором о комплексном освоении

территории, который подлежит подписанию одновременно с настоящим Договором.

2. Срок Договора и порядок передачи Участка

2.1. Участок передается Арендодателем и принимается Арендатором в аренду сроком на пять лет без оформления акта приема-передачи с даты подписания настоящего Договора.

2.2. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.

С даты подписания Договора у Арендатора возникает обязанность по внесению арендной платы за Участок, в соответствии с условиями, предусмотренными разделом 3 Договора.

2.3. Расходы за осуществление государственной регистрации Договора несет Арендатор.

2.4. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение Договора на новый срок без проведения аукциона, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер первого арендного платежа за Участок на дату подписания Договора установлен протоколом № КОТ-КР/16-544 от 19.12.2016г. о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, образованного из земель населенных пунктов, находящегося в собственности муниципального образования «Красногорский муниципальный район» Московской области, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с.Николо-Урюпино для комплексного освоения территории и составляет **645 708 030** (Шестьсот сорок пять миллионов семьсот восемь тысяч тридцать) рублей 00 копеек.

В размер первого арендного платежа за Участок включен задаток, внесенный Арендатором организатору аукциона в соответствии с извещением о проведении аукциона. Размер задатка составляет **313 450 500** (Триста тринадцать миллионов четыреста пятьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

Первый платеж арендной платы должен быть внесен Арендатором на бюджетный счет, указанный в пункте 3.4 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

3.2. Размер арендной платы за Участок рассчитывается с учетом положений Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и составляет **80 359 558,44** руб. (восемьдесят миллионов триста пятьдесят девять тысяч пятьсот пятьдесят восемь) рублей, 44 копейки в год.

3.3. Размер арендной платы за Участок установлен в приложении № 1 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал/месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале/месяце к количеству дней данного квартала/месяца.

3.4. Арендная плата за Участок вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим платежным реквизитам:

До 06.02.2017:

Расчетный счет: 40101810600000010102

Банк получателя: Отделение 1 ГУ БР по ЦФО г.Москва, БИК 044583001.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района)

ИНН 5024002077, КПП 502401001,

КБК 912 111 05025 05 0000 120, ОКТМО 46623000

С 06.02.2017:

Расчетный счет: 40101810845250010102

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района)

ИНН 5024002077, КПП 502401001,

КБК 912 111 05025 05 0000 120, ОКТМО 46623000

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

3.6. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, внесения изменений в законодательство Российской Федерации и/или Московской области в части изменения порядка исчисления арендной платы, а также изменения кадастровой стоимости земельного участка, базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

Стороны считают размер арендной платы измененным с даты установления новых показателей кадастровой стоимости земельного участка, базового размера арендной платы, коэффициентов к ним, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно-территориального устройства Московской области, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, договора о комплексном освоении территории.

4.1.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при осуществлении стройки на Участке без необходимой разрешительной документации, использовании Участка не в соответствии с целевым назначением и (или) видом разрешенного использования, нарушении условий договора о комплексном освоении территории, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев), либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода, при неисполнении или ненадлежащем исполнении пункта 3.1 настоящего Договора, по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению, с нарушением вида разрешенного использования земельного участка или с нарушением законодательства Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и договора о комплексном освоении территории.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации.

4.2.3. Сообщать Арендатору информацию об изменении своего наименования, места нахождения, адреса, платежных и иных реквизитов.

4.2.4. Заключить Договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением настоящего Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором и договором о комплексном освоении территории.

4.3.2. Осуществлять застройку Участка на основании проектной документации, прошедшей в установленном законодательством Российской Федерации порядке согласование и государственную экспертизу, и разрешения на строительство, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Образовывать земельные участки в границах Участка в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Заключить Договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением настоящего Договора.

4.4.2. Обеспечивать доступ на Участок центральным исполнительным органам государственной власти Московской области (их законным представителям) по их требованию для целей контроля выполнения условий настоящего Договора и договора о комплексном освоении территории.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.4. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора и договора о комплексном освоении территории.

4.4.5. В случае направления Арендодателем Арендатору письменного предупреждения (претензии) в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, Арендатор обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

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

4.4.7. Арендатор обязан выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.8. Арендатор обязан письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своих адресных и банковских реквизитов.

4.4.9. Арендатор обязан обеспечить подготовку в отношении Участка проекта планировки и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

4.4.10. После подписания 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. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на Арендатора.

В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора (изменений и дополнений к нему) направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.11. 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 его досрочном освобождении.

4.4.12. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату. Обязательство по уплате арендной платы считается исполненным с даты поступления денежных средств на счета получателя по реквизитам, указанным Арендодателем.

4.5. Стороны настоящего Договора, в случае заключения договора аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного по

настоящему Договору, обязаны обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в Договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

4.6. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, а в соответствии с п. 4.5 Договора согласно положениям, предусмотренным договором комплексного освоения территории.

5.2. Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в случае нарушения установленного пунктом 3.5 настоящего Договора срока внесения арендной платы, в том числе в связи с неправильным исчислением арендной платы, в размере 0,05 процента от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по настоящему Договору в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

5.3. В случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.4 Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % процентов от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. За неисполнение одной из сторон обязательств, изложенных в пункте 4.5 настоящего Договора, другая сторона может расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение условий настоящего Договора, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию каждой из Сторон на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату, а также в случае существенного нарушения Арендатором условий настоящего Договора.

6.4. Аренда земельного участка может быть прекращена по требованию арендодателя в случае расторжения договора о комплексном освоении территории, заключенного в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории (графика мероприятий), предусмотренного договором о комплексном освоении территории.

6.5. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в срок не превышающий 6 (шести месяцев).

6.6. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, Договор в части изменения вида разрешенного использования Участка не допускается.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

9. Приложения к Договору

Приложение № 1 – расчет арендной платы
Приложение № 2 – кадастровый паспорт Участка.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация Красногорского муниципального района

Местонахождение: 143404, Московская область, г.Красногорск, ул. Ленина, д.4

ОГРН 1025002864710

ИНН 5024002077, КПП 502401001

До 06.02.2017:

Расчетный счет: 40101810600000010102

Банк получателя: Отделение 1 ГУ БР по ЦФО г.Москва, БИК 044583001.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077, КПП 502401001,

КБК 912 111 05025 05 0000 120, ОКТМО 46623000

С 06.02.2017:

Расчетный счет: 40101810845250010102

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077, КПП 502401001,

КБК 912 111 05025 05 0000 120, ОКТМО 46623000

Телефон: 8(495)562-72-30.

Арендатор: ООО «Хайгейт»

Место нахождения/почтовый адрес: 143402, Московская область, Красногорский район, г.Красногорск, ул. Жуковского, дом 17, помещение 1,4 и V, офис №5-4

ОГРН 1105024006306

ИНН 5024115433, КПП 502401001

Расчетный счет: 40702810038000015145 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Тел: 8 (985) 361-44-22

ПОДПИСИ СТОРОН:

От лица
Арендодателя
Глава Красногорского
муниципального района

М.В. Санунов



От лица
Арендатора
Генеральный директор
ООО «Хайгейт»

А.В. Пучков



Приложение № 1
к Договору № _____
от «__» _____ 2016г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Размер арендной платы определяется в соответствии с учетом положений Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S}$$

2. Расчет арендной платы:

$$\text{Апл} = 2,74 \text{ руб./кв.м} \times 4,2 \times 1 \times 10 \times 698\,293 \text{ кв.м} = 80\,359\,558,44 \text{ руб. в год.}$$

Изменение расчета арендной платы будет произведено в соответствии с п.3.6. Договора аренды.

Арендная плата за Земельный участок вносится ежеквартально на следующий бюджетный счет:

До 06.02.2017:

Расчетный счет: 40101810600000010102

Банк получателя: Отделение 1 ГУ БР по ЦФО г.Москва, БИК 044583001.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077, КПП 502401001,

КБК 912 111 05025 05 0000 120, ОКТМО 46623000

С 06.02.2017:

Расчетный счет: 40101810845250010102

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077, КПП 502401001,

КБК 912 111 05025 05 0000 120, ОКТМО 46623000

ПОДПИСИ СТОРОН:

От лица
Арендодателя
Глава Красногорского
муниципального района
М.В.Сапунов



От лица
Арендатора
Генеральный директор
ООО «Хайгейт»
А.В. Пучков



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"17" октября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2929499

1	Кадастровый номер:	50:11:0040109:617	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:11:0040109				
5	Предыдущие номера:	50:11:0040109:608, 50:11:0040109:616	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 14.07.2016		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с. Николо-Урюпино					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка					
12	Площадь: 698293 +/- 292 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 2067324358.22 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Муниципальное образование "Красногорский муниципальный район" Московской области	Собственность, № 50-50/011-50/011/009/2016-9483/3 от 20.07.2016	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:11:0040109:616, 50:11:0040109:608					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус утченные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Муравьев Александр Сергеевич, 77-14-84, ГУП МО МОБТИ, 30.06.2016 г.					

Начальник территориального отдела №17
(полное наименование должности)

Е. В. Грунов

(инициалы, фамилия)

И.О. заместителя начальника отдела

Пчелкин В.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"17" октября 2016 г. № МО-16/ЗВ-2929499
1 Кадастровый номер: 50:11:0040109:617

2 Лист № 2

3

4

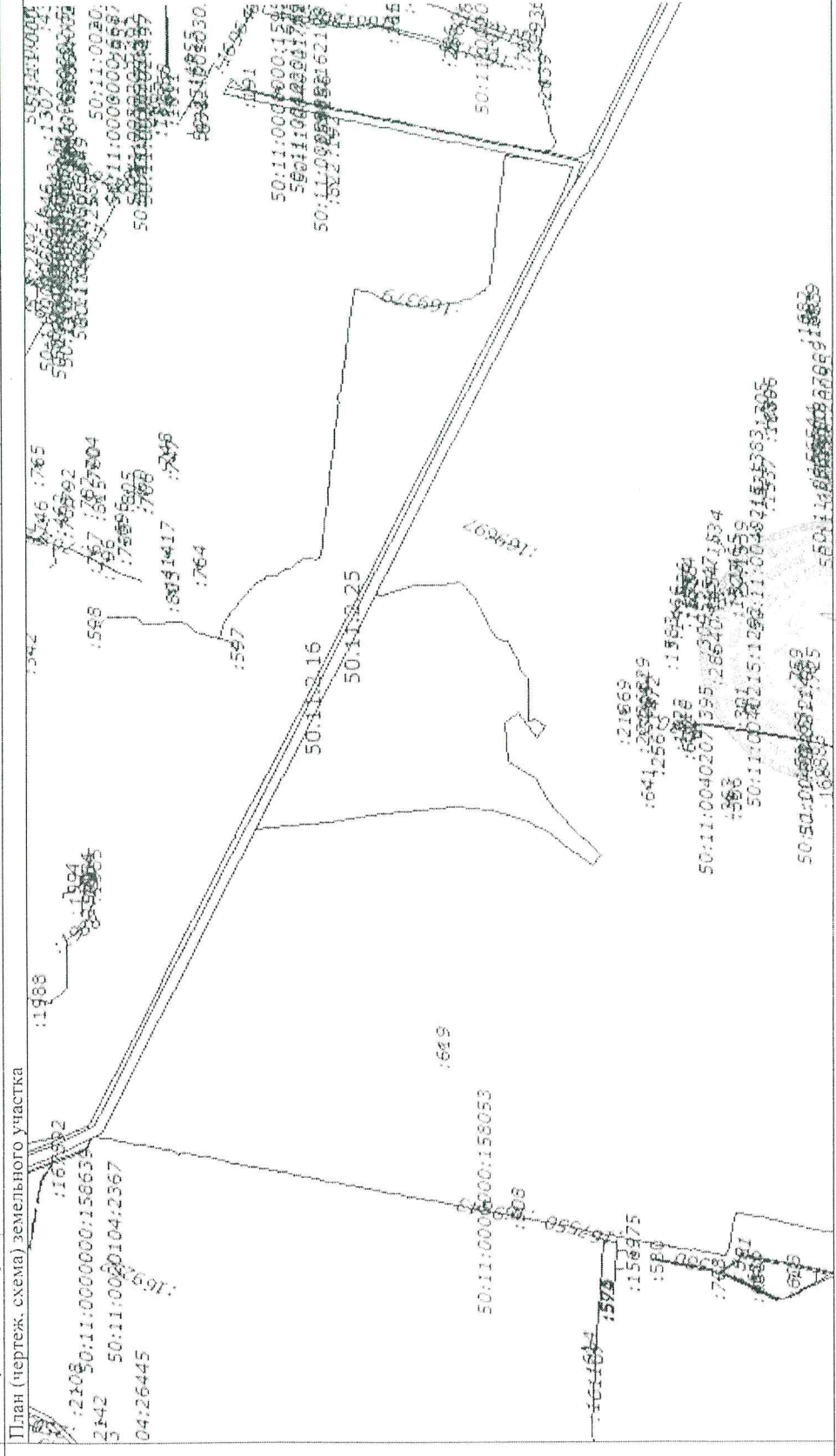
5

6

7

8

9



5 Масштаб 1:25000

Начальник территориального отдела №17
(полное наименование должности)

(подпись)

Е. В. Трунов
(инициалы, фамилия)

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация аренды

Дата регистрации 30 ДЕК 2016

Номер регистрации 50-50/001-50-069/008-2016-3753/02

Регистратор Алексеева И.С.



Арендодатель

Прошито, пронумеровано на 11 листах

М.В. Сапунов

Подпись [Signature]

Арендатор

А.В. Кудряков

Подпись [Signature]

«Хайгейт»

