

ДОГОВОР
аренды земельного участка

№ 62

г. Красногорск

02.04.2021

Арендодатель: Администрация городского округа Красногорск Московской области (свидетельство серия 50 № 000831369 от 26.08.2002г. о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано Инспекцией МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1025002864710, свидетельство серия 50 № 008204166 о постановке на учет 28 октября 1992 года юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации выдано в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Красногорску Московской области, ИНН 5024002077, КПП 502401001, адрес (местонахождение): Россия, Московская область, г. Красногорск, ул.Ленина, д.4), от имени муниципального образования городской округ Красногорск, в лице Шувалова Михаила Николаевича, заместителя главы администрации по земельно-имущественным отношениям и инвестициям городского округа Красногорск Московской области, действующего на основании доверенности от 05.11.2020 года № 1.2.5/7819, с одной стороны, и

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Девелопмент», находящееся по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, п. Отрадное, ул.Клубная, д.5, помещ.331 (ОГРН 1075024008938; ИНН/КПП 5024091623/502401001), в лице Генерального директора Гоголя Николая Николаевича, гражданина Российской Федерации, пол муж., действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет и цель Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок (далее – Участок), площадью 16 815+/-45 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020301:2789, категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), в границах, указанных в выписке из ЕГРН, прилагаемой к Договору (Приложение № 2), и являющейся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, п.Отрадное, а Арендатор обязуется принять Участок по акту приема-передачи (Приложение №3).

1.2. Участок предоставляется на основании сводного заключения Министерства имущественных отношений Московской области № 45-3 от 31.03.2021.

1.3. Участок предоставляется для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки).

1.4. Установить ограничения в использовании земельным участком в связи с нахождением в охранной зоне линий и сооружений связи «Сооружение:



телефонная канализация, протяженность 7098 п.м., инв.№110-3658, лит. Л, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос.Отрадное», сведений о правах третьих лиц на него у Арендодателя не имеется.

1.5. На Участке расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 50:11:0000000:169592, 50:11:0000000:170862, 50:11:0020301:1749, 50:11:0020301:1750.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на срок 10 лет с момента вступления Договора о развитии застроенной территории от 24.01.2017 в силу (с даты поступления в полном объеме денежных средств на право заключения Договора о развитии застроенной территории от 24.01.2017) – до **01.02.2027**.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с момента подписании акта-приема передачи Участка и регистрации Договора в администрации городского округа Красногорск Московской области.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала течения срока Договора, указанного в п. 2.2.

3.2. Размер арендной платы определяется в соответствии с Приложением 1 к Договору, который является его неотъемлемой частью.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором **ежеквартально**, в полном объеме, в размере, установленном в Приложении 1, до 15 числа последнего месяца текущего квартала, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора по следующим реквизитам:

Банк получателя: 40102810845370000004 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва, БИК 004525987, казначейский счет 03100643000000014800.

Получатель: УФК по Московской области (Администрация городского округа Красногорск) л/с 04483D67190, ИНН 5024002077 КПП 502401001, КБК 912 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 46744000.

3.4. Арендная плата за неполный период (квартал/месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале/месяце к количеству дней данного квартала/месяца.

3.5. Сумма поступлений зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в счет оплаты пени, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном поручении.

3.6. Арендная плата изменяется в зависимости от изменения базового размера арендной платы (Аб), значений повышающего коэффициента (Пкд), коэффициента, учитывающего местоположение Участка на территории муниципального образования (Км), категории, разрешенного вида

использования, а также после введения объекта строительства в эксплуатацию (для договоров, согласно которым земельный участок предоставляется для строительства) и в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.7. Арендная плата изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов полномочным органом государственной власти Московской области и органов местного самоуправления, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в настоящий договор путем направления соответствующего уведомления Арендатору.

3.8. Размер арендной платы считается измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории, разрешенного вида использования Земельного участка, коэффициентов в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.9. Обязательства по оплате по Договору считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме, за период, установленный пунктом 3.3 настоящего договора. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которого установлен п. 3.3 Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы в бюджет муниципального образования.

3.10. В случае передачи Участка в субаренду арендная плата не может быть ниже арендной платы по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором, в том числе при:

- использовании Участка способами, приводящими к его порче;
- использовании Участка не в соответствии с видом его разрешенного использования;
- использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением;
- неиспользовании/не освоении Участка в течении 1 года;
- не внесении арендной платы либо внесение не в полном объеме более чем 2 (два) периода подряд;
- в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору, о внесении изменений, указанных в п. 4.1.3;
- в случае переуступки Арендатором прав и обязанностей по Договору при наличии непогашенной задолженности Арендатора перед Арендодателем;
- нахождения Арендатора в любой стадии процедуры банкротства (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства);

- в случае осуществления Арендатором самовольной постройки на Участке.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, законодательство Московской области.

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

4.1.5. Изъять Участок в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.6. Отказать Арендатору в заключении договора субаренды и передачи своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу. В случае, заключения договора субаренды, ответственным по договору перед Арендодателем остается Арендатор (*указанный пункт действует только для договоров аренды, заключенных на срок менее 5 лет*).

4.1.7. Обратиться в суд за взысканием задолженности по арендной плате после однократного неисполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в полном объеме за период, установленный п. 3.3 Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в течение 1 дня с момента подписания настоящего договора.

4.2.2. Не чинить препятствия Арендатору в правомерном использовании (владении и пользовании) Участка.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующего законодательства Российской Федерации, законодательства Московской области, регулирующего правоотношения по Договору.

4.2.4. В письменной форме в пятидневный срок уведомлять Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.3 Договора, а также об изменении ИНН, КПП, почтового адреса, контактного телефона.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных настоящим договором исходя из разрешенного использования и целевого назначения Участка.

4.3.2. Возводить с соблюдением правил землепользования и застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целью, указанной в п.1.3 Договора, его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов и иных правил и норм.

4.4. Арендатор обязан:

Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления, с учетом ограничений, предусмотренных в п.1.4 Договора.

4.4.2. При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на Участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю, органам муниципального и государственного контроля свободный доступ на Участок, специально выделенные части участка, в расположенные на участке здания и сооружения.

4.4.5. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае если такие расположены на земельном участке).

4.4.6. В десятидневный срок со дня изменения своего наименования (для юридических лиц), местонахождения (почтового адреса) и контактного телефона письменно сообщить о таких изменениях Арендодателю.

4.4.7. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.4.8. Ежеквартально/ежемесячно и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих факт оплаты арендной платы.

4.4.9. В случае получения уведомления от Арендодателя, согласно п. 4.2.4 Договора перечислять арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении.

4.4.10. Передать участок Арендодателю по Акту приема-передачи в течение пяти дней после окончания срока действия Договора.

4.4.11. Письменно уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, а также передаче своих прав по Договору в залог (ипотеку) в течение трех дней после заключения такого договора (*для договоров, заключенных на срок более 5 лет*).

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и настоящим договором.

5.2. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.1 Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течении 30 дней с момента ее направления.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. В случае, если Арендатором в трехдневный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче прав и обязанностей по Договору,

заключении договора субаренды, а также о передаче Арендатором своих прав по Договору в залог (ипотеку) без уведомления Арендодателя, Арендатор выплачивает неустойку в размере 1,5% от кадастровой стоимости Участка.

6. Рассмотрение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров споры подлежат рассмотрению в судебных органах.

7. Изменение условий договора

7.1. Изменения и дополнения к условиям Договора действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора и подлежит регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Изменение вида разрешенного использования Участка не допускается.

8. Дополнительные и особые условия договора

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.3. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра у Арендодателя, один экземпляр у Арендатора, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

Приложение № 1 – расчет арендной платы.

Приложение № 2 – выписка из ЕГРН.

Приложение №3 – акт приема-передачи Участка.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация городского округа Красногорск

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

Расчетный счет: 40102810845370000004 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва, БИК 004525987, казначейский счет 03100643000000014800.

Получатель: УФК по Московской области (Администрация городского округа Красногорск) л/с 04483D67190, ИНН 5024002077 КПП 502401001, КБК 912 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 46744000.
Телефон: 8(495)562-65-66.

Арендатор: ООО СЗ «Отрада Девелопмент»

Место нахождения/почтовый адрес: 143442, Московская область, г.о. Красногорск, п. Отрадное, ул.Клубная, д.5, помещ.331
ОГРН 1075024008938, ИНН 5024091623, КПП 502401001
Тел.: 8 (495)739-26-07; 8(926)779-33-34.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендатора
Генеральный директор
ООО СЗ «Отрада Девелопмент»



Н.Н. Гоголь



От Арендодателя



М.Н. Шувалов





РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. В соответствии с п.п 2 п.5 ст.39.7 Земельного Кодекса, п.13 ст. 14 Закона Московской области от 07.06.96 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставляемый для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

В соответствии с п.2 Решения Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 26 октября 2017 г. №277/18 «О земельном налоге на территории городского округа Красногорск Московской области», ставка земельного налога в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства, составляет 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

150 375 872,40 руб. – кадастровая стоимость земельного участка.

$$\text{Апл} = 150\,375\,872,40 \times 0,3\% = 451\,127,62 \text{ руб. в год}$$

Размер годовой арендной платы за Земельный участок составляет 451 127 (Четыреста пятьдесят одна тысяча сто двадцать семь) рублей 62 коп.

2. Расчет арендной платы с 01.01.2022г.:

$$\text{Апл} = 150\,375\,872,40 \times 0,3\% \times \text{Кинф}, \text{ где}$$

Кинф – индекс инфляции (индекс-дефлятор), применяемый при составлении проекта областного бюджета на соответствующий финансовый год.

Расчет арендной платы произведен в соответствии с методикой расчета арендной платы на момент подписания сторонами настоящего Договора аренды.

Арендная плата за земельные участки вносится ежеквартально на следующий бюджетный счет 40102810845370000004 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва, БИК 004525987, казначейский счет 03100643000000014800.

Получатель: УФК по Московской области (Администрация городского округа Красногорск) л/с 04483D67190, ИНН 5024002077 КПП 502401001, КБК 912 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 46744000

ПОДПИСИ СТОРОН:

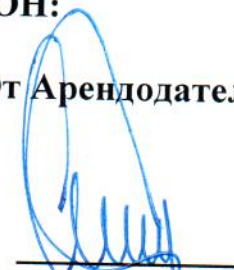
От Арендатора
Генеральный директор
ООО СЗ «Отрада Девелопмент»



Н.Н. Гоголь



От Арендодателя



М.Н. Шувалов







Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Произведена государственная регистрация ДОГОВОРА АРЕНДЫ	
Дата регистрации	<u>16.04.2021</u>
Номер регистрации	<u>50:11:0020301:2789-50/422/2021-2.1</u>
Государственный регистратор прав	<u>Зотова М.В.</u> (подпись, М.П.) (Ф.И.О.)