

00

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 03 - 030970
 (Номер договора)
 11 11 2009
 (Число) (Месяц) (Год)
 77:03:0003001:12
 (Кадастровый №)
 30301182
 (Условный №)
 (Предыдущий Кадастровый №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведена государственная регистрация
 договора аренды
 Дата регистрации 19 ЯНВ 2010
 Номер регистрации 77-14/025/2009-863
 Регистратор ОЛНИШЕНА О. Ю.
 (Ф.И.О.)

Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Восточном административном округе г.Москвы Ермиловой Ирины Сергеевны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 20.05.2009 № 33-И-1550/9 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "РЕВКО ДИВИДЕНТ", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Федотовой Лилии Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 04.09.2009 № 733-03 ДЗР заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 8 007 (восемь тысяч семь) кв.м из состава земель населенных пунктов, (кадастровый № 77:03:0003001:12), имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул.2-я Рыбинская, вл.13, стр.1, 6, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий под производственно-административные цели в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя

с момента вступления в силу настоящего Договора совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане границ земельного участка (Приложение № 2а) поворотными точками. План земельного Участка (Приложение № 2) и план границ земельного Участка (Приложение № 2а) являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. На участке расположены: 2-3-этажное здание, ТП.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 02 июля 2034 года.

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 части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части возникновения 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 Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

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

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 изменение 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 актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем 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 нём 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

Арендатору:

4.1. Не изменять функционального назначения земельного участка.

4.2. Земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка.

Ограничения и обременения:

4.4. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласие этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строи-

... работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммунальных сооружений.

4.5. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

4.6. Соблюдать режим использования зоны охраняемого ландшафта Камер-Коллежского Вала.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г.Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

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, применяют-

осуществляют в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательными актами субъектов Российской Федерации.

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 Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы 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. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным Участком, совершенных 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 Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации с выполнением всех условий по регистрации в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве.

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 Департамент земельных ресурсов города Москвы 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 Арендодателя о соответствующих изменениях.

5.10. 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:

- несвоевременная оплата арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- в случае самовольного строительства на земельном участке;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- 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 уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом 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 извеще-

при 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 пени. Пени за просрочку платежа составляют 300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от неуплаченной суммы арендной платы, начиная с 06 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или платное пользование (субаренду) без уведомления 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 наличии 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 приняты 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 иных 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 любом 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, возникшие 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 земельного участка

№ 2а - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
УПРАВЛЕНИЕ ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью "РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ"
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 115035, г.Москва, Космодамианская набережная, д.4/22, корп.Б, стр.2
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 115035, г.Москва, Космодамианская набережная, д.4/22, корп.Б, стр.2
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул. Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7705759022/770501001, ОКПО 97357140, ОКВЭД 74.11
Расчетный счет № 40702810200000000001	Расчетный счет № 40702810100000001179
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в КБ "ИНВЕСТРАСТБАНК" (ООО) Г.МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101811000450284	Корреспондентский счет № 301018103000000000766
БИК 044583001	БИК 044599766
Телефон ГУ ВАО 964-93-60	Телефон 956-09-11, 739-09-81

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Генеральный директор Территориального управления
Департамента земельных ресурсов
Города Москвы в Восточном административном округе г.Москвы
на основании доверенности

Генеральный директор ООО «РЕВКО
ИНВЕСТМЕНТ»


М.Н. Комилова


Л.А. Федотова

М.П.

2009 г.



Арендная плата ФЛС № М-03-_____

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью "РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ"

Дело по оформлению прав на земельный участок: № 030313769

Адрес участка: г.Москва, ул.2-я Рыбинская, вл.13, стр.1, 6

Кадастровый номер участка: № 77:03:0003001:12

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Площадь участка всего	8 007 кв. м
2. Кадастровая стоимость земельного участка, всего*	125 070 781,26 руб.
3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5 %
4. Годовая арендная плата**	1 876 061,72 руб.

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется налогоплательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

Штрафы за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

Получатель платежа: **ИНН 7705031674 КПП 770501001**

Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № **40101810800000010041**

Банк получателя: **Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва БИК 044583001**

КБК **07111105010020001120**; ОКАТО **45263591000**

Назначение платежа: **Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года.**

Ф.ЛС № _____ . НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании Постановлений Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП, от 04.12.2007 № 1046-ПП, от 28.10.2008 № 1010-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Генеральный директор
Департамента земельных ресурсов города
Москвы в Восточном административном
округе Москвы на основании
полномочий

От Арендатора:
Генеральный директор

И.С.Ермилова

Л.А.Федотова

2009 г.



Приложение 2
к договору аренды
№ М-03-030970
от «11» ноября 2009 г.

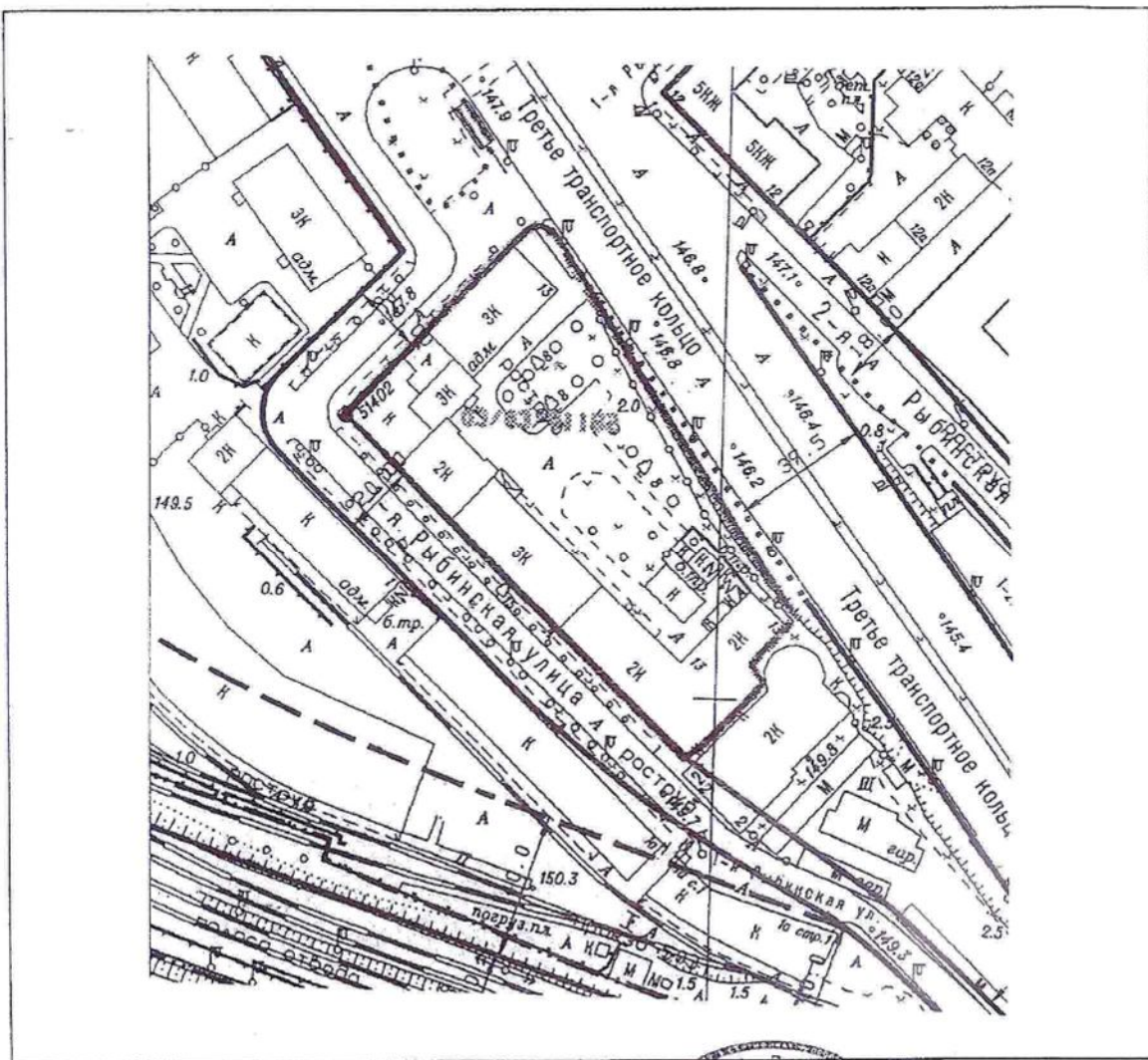
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: ул.2-я Рыбинская, вл.13, стр.1, 6

Кадастровый № 77:03:0003001:12

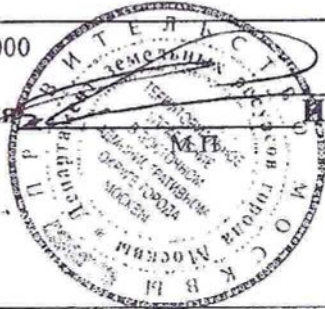
Общество с ограниченной ответственностью "РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ"



Масштаб 1:2000

Начальник управления

И.С. Ермилова



Приложение 2 а
к договору аренды
№ М-03-030970
от « 11 » ноября 2009 г.

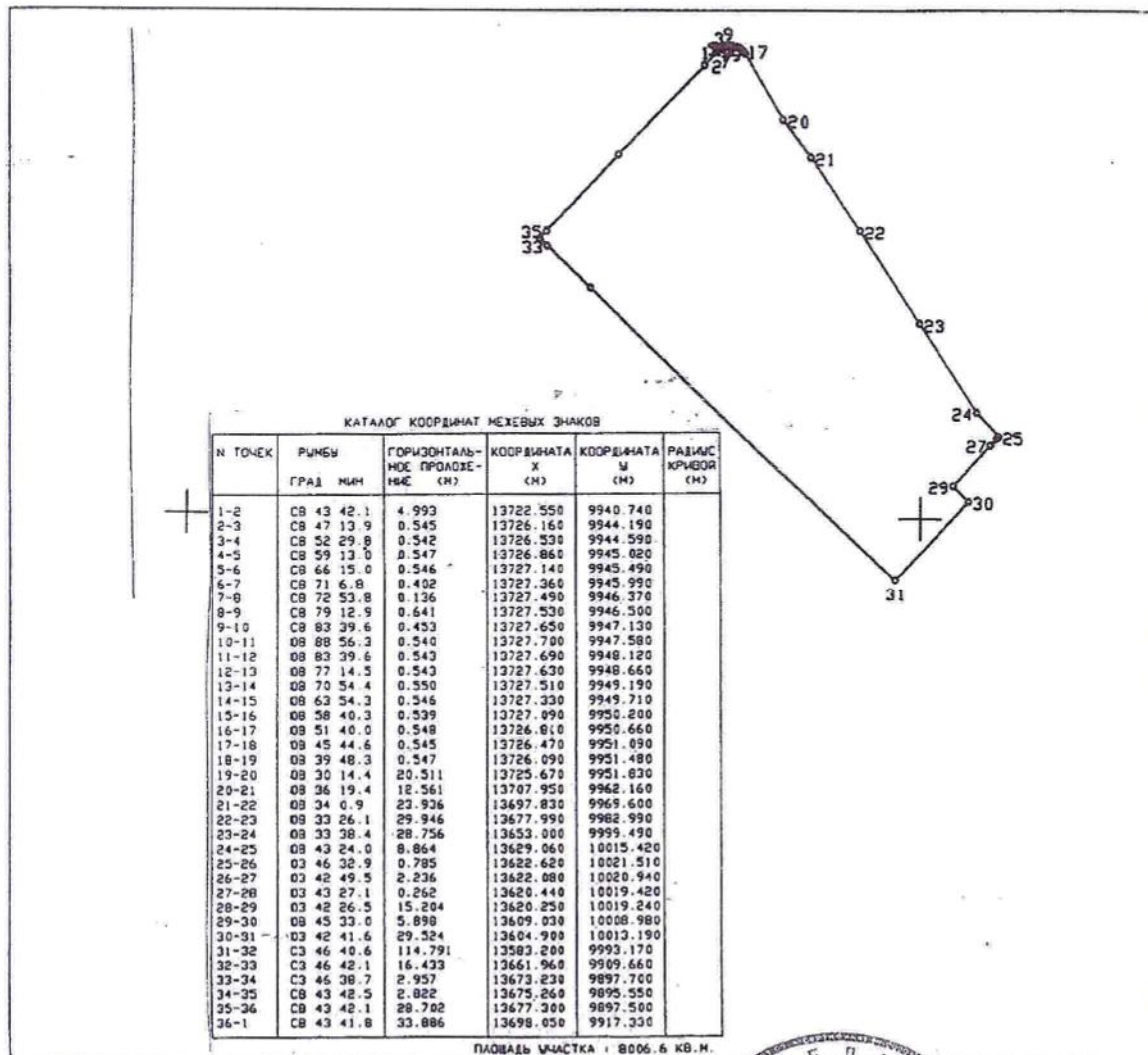
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

ПЛАН ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: ул.2-я Рыбинская, вл.13, стр.1, 6

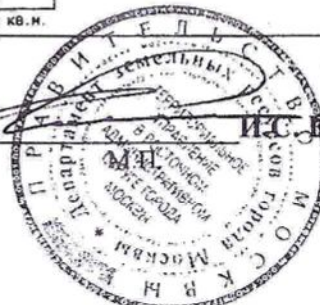
Кадастровый № 77:03:0003001:12

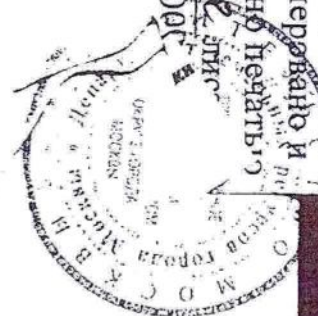
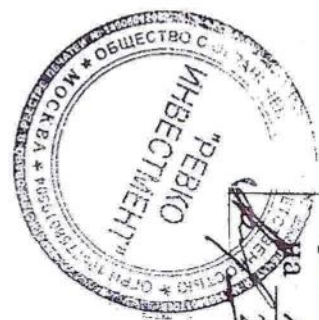
Общество с ограниченной ответственностью "РЕВКО ИНВЕСТМЕНТ"



Масштаб 1:2000

Начальник управления  И.С. Армилова





Пронумеровано и
скреплено печатью

на 2007

1
и.п.п.
Pr