

ДОГОВОР
аренды земельного участка № 64/20

г. о Реутов

«11» ноября 2020 года

Муниципальное образование «Городской округ Реутов», от имени которого выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Реутов, ИНН 5041001281, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035008251453, в лице исполняющего обязанности председателя Комитета Павловой Ольги Петровны, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, и общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сервис Недвижимость Строительство», ИНН 5041204154, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1165012050994, в лице генерального директора Суворова Кирилла Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Сводного заключения Министерства имущественных отношений Московской области №164-3 (п.247) от 09.11.2020 заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет и цель договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок площадью 26056 кв.м, с кадастровым номером 50:48:0010411:711, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта», расположенный по адресу: Московская область, г Реутов, ул. Комсомольская, Российская Федерация, (далее по тексту - Земельный участок), а Арендатор обязуется принять Земельный участок по акту приема-передачи (приложение 2, является неотъемлемой частью настоящего договора).

1.2. Земельный участок предоставляется для комплексного освоения территории в соответствии с договором №1 от 27.08.2018.

1.3. Ограничений в использовании Земельного участка нет, сведений о правах третьих лиц на него у Арендодателя не имеется.

II. Срок договора

2.1. Настоящий договор заключается на срок с «01» ноября 2020 года по «26» августа 2033 года.

2.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с момента подписания акта-приема передачи Земельного участка.

2.3. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области порядке.

2.4. Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к правоотношениям, возникшим до заключения настоящего договора, начиная с 01 ноября 2020 года.

III. Арендная плата

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала течения срока договора, указанного в п. 2.1 настоящего договора.

3.2. Размер арендной платы определяется в соответствии с Приложением 1 к настоящему договору, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

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

ИНН 5041001281, Управление федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Реутов), КПП 504 101 001, ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044 525 000, Счет 401 018 108 452 500 101 02, КБК 003 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 467 640 00.

3.4. Арендная плата за неполный квартал исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

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 Земельного участка на территории муниципального образования (Км), категории, разрешенного вида использования, а также после введения объекта строительства в эксплуатацию 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 настоящему 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 пунктом 3.3 настоящего договора, обязательства настоящего договора считаются неисполненными.

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

3.10. В случае передачи Земельного участка в субаренду арендная плата не может быть ниже арендной платы по настоящему договору.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно в судебном порядке расторгнуть настоящий договор в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе при:

- использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче;
- использовании Земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования;
- использовании Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- неиспользовании/неосвоении Земельного участка в течение 1 года;
- невнесении арендной платы либо внесении не в полном объеме более чем 2 (два) периода подряд;
- в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к настоящему договору о внесении изменений, указанных в п. 4.1.3;
- в случае переуступки Арендатором прав и обязанностей по настоящему 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 Земельном участке.

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

4.1.3. Вносить в настоящий 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 Земельного 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 Земельный участок в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.6. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области отказать Арендатору в заключении договора субаренды и передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу. В случае заключения договора субаренды ответственным по договору перед Арендодателем остается Арендатор.

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 пунктом 3.4 настоящего договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Земельный участок по акту приема-передачи в течение пяти дней с момента подписания настоящего договора.

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

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

4.2.4. В письменной форме в пятидневный срок уведомлять Арендатора об изменении реквизитов, указанных в пункте 3.3 настоящего 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 Земельного участка.

4.3.2. Возводить с соблюдением правил землепользования и застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целью, указанной в п.1.2 настоящего договора, его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов и иных правил и норм.

4.3.3. Досрочно в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор и прекратить платить арендную плату (без каких-либо санкций) с момента первой записи государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, расположенный на Земельном участке.

4.3.4. С письменного согласия Арендодателя передать права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, заключить договор субаренды, а также передать право аренды по настоящему договору в залог (ипотеку) третьему лицу.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать Земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.4.2. При досрочном расторжении настоящего договора по основаниям, предусмотренным п.4.1.1. настоящего договора, все произведенные без разрешения полномочного органа государственной власти Московской области на Земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Земельного 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 Земельный 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, местонахождения (почтового адреса) 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. Беспрепятственно допускать представителей, являющихся собственниками линейных объектов, а также представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, в целях обеспечения его безопасности.

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

4.4.10. В случае получения уведомления от Арендодателя, согласно п. 4.2.4 настоящего договора перечислять арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении.

4.4.11. Передать участок Арендодателю по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней после окончания срока действия настоящего договора.

4.4.12. Письменно уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, а также передаче своих прав по настоящему договору в залог (ипотеку) в течение трех дней после заключения такого договора.

V. Ответственность сторон

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

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.1 настоящего договора.

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

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивают 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 настоящему договору, заключении договора субаренды, а также о передаче Арендатором своих прав по настоящему договору в залог (ипотеку), Арендатор выплачивает неустойку в размере 1,5 % от кадастровой стоимости Земельного участка.

VI. 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 Арбитражном суде Московской области.

VII. Изменение условий договора

7.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего 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 настоящего договора и подлежит регистрации в установленном порядке.

VIII. 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 настоящего договора.

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

8.3. Настоящий договор аренды составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

IX. Приложения к Договору

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- Расчет арендной платы за Земельный участок (Приложение 1).
- Акт приема-передачи Земельного участка (Приложение 2).

X. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Реутов

Адрес (место нахождения):

143966, Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 5041001281/504101001
р/с 40101810845250010102
ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000

Арендатор:

ООО «Специализированный застройщик «СНС»

Адрес (место нахождения):

143965, Московская область, г. Реутов, шоссе Носовихинское, д. 25, литера Б, пом. 1064

Банковские реквизиты:

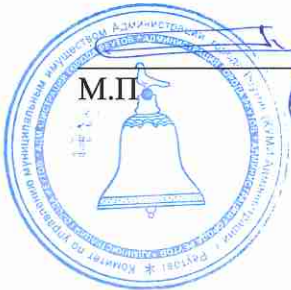
ИНН 5041204154, КПП 504101001
р/с 40702810238000130545
ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

И.о. председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Реутов

Генеральный директор

О.П. Павлова

К.Е. Суворов



Расчет арендной платы за Земельный участок.

1. Годовая арендная плата (Апл) за Земельный участок, определяется по формуле:

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

Аб - базовый размер арендной платы за 1 кв. м в год (руб.);

Кд - коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд - повышающий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

2. Расчет годовой арендной платы.

№ п/п	S, кв.м	Аб	ВРИ	Кд	Пкд	Км	Годовая арендная плата, руб.
1.	26056	83,77	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	4,2	1	1	9167386,70

Годовая арендная плата за Земельный участок составляет 9167386,70 руб., а сумма регулярного ежеквартального платежа:

	Арендная плата (руб)
Квартал	2291846,68

Арендодатель:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Реутов

Адрес (место нахождения):

143966, Московская область, г. Реутов, ул. Ленина, д. 27

И.о. председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Реутов

Арендатор:

ООО «Специализированный застройщик «СНС»

Адрес (место нахождения):

143965, Московская область, г. Реутов, шоссе Носовихинское, д. 25, литера Б, пом. 1064

Генеральный директор



[Signature] О.П. Павлова



[Signature] К.Е. Суворов

АКТ
приема-передачи Земельного участка

г. о Реутов

«11» ноября 2020 года

Муниципальное образование «Городской округ Реутов», от имени которого выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Реутов, ИНН 5041001281, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035008251453, в лице исполняющего обязанности председателя Комитета Павловой Ольги Петровны, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, и общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сервис Недвижимость Строительство», ИНН 5041204154, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1165012050994, в лице генерального директора Суворова Кирилла Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Сводного заключения Министерства имущественных отношений Московской области №164-З (п.247) от 09.11.2020 составили настоящий акт приема-передачи к настоящему договору аренды земельного участка N 64/20 от 11.11.2020 о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату земельный участок площадью 26056 кв.м, с кадастровым номером 50:48:0010411:711, категория земель - земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта», расположенный по адресу: Московская область, г Реутов, ул. Комсомольская, Российская Федерация, (далее по тексту - Земельный участок).
2. Переданный Земельный участок на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.
3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Арендодатель:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации городского округа Реутов

Адрес (место нахождения):

143966, Московская область, г. Реутов,
ул. Ленина, д. 27

Арендатор:

ООО «Специализированный застройщик «СНС»

Адрес (место нахождения):

143965, Московская область, г. Реутов,
шоссе Носовихинское, д. 25, литера Б,
пом. 1064

И.о. председателя Комитета по управлению
муниципальным имуществом
Администрации городского округа Реутов

Генеральный директор

О.П. Павлова

К.Е. Суворов



ПРОНУМЕРОВАНО
И ПРОШНУРОВАНО

ЛИСТОВ
2020г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 11.11.2020
Номер регистрации 50:48:0010117/11-20/2020-1
Государственный регистратор прав (подпись, М.П.)

Средства аренды
11.11.2020
50:48:0010117/11-20/2020-1
[Signature]