

ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 08001 Z"15" августа 1997г

Комитет по управлению имуществом Московской области, именуемый в дальнейшем "АРЕНДОДАТЕЛЬ", в лице Заместителя Председателя г-на Крестиничева В.С., действующего на основании Положения о Комитете, с одной стороны, и ЗАО "Гудвин-3", именуемый в дальнейшем "АРЕНДАТОР", в лице Генерального директора г-на Умерова Т.С., действующего на основании Устава, зарегистрированного Московской регистрационной палатой 9 октября 1995 года, свидетельство № 927118, с другой стороны, далее именуемые "сторонами" и совместно действующие на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. "АРЕНДОДАТЕЛЬ" сдает в пользование за плату земельный участок площадью 20.0 га (200 000 кв. м), а "АРЕНДАТОР" принимает его в пользование в соответствии с планом земельного участка, выданным Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Истринского района Московской области. Земельный участок расположен на 37-ом км автодороги Москва - Рига.

1.2. В соответствии с планом участка на участке имеются:

- а) 200 000 кв. м смешанных лесных насаждений;
- б) 200.000 (двести тысяч) кв. м незастроенных площадей. План земельного участка является неотъемлемой частью настоящего ДОГОВОРА.

1.3. Участок предоставляется для строительства следующих объектов, называемых далее "КОМПЛЕКСА"

- а) Автозаправочная станция на 1000 автомобилей в сутки;
- б) Станция технического обслуживания с автомагазином и автостоянкой;
- в) Супермаркет площадью 1000 кв. м с кафе;
- г) Очистные сооружения;
- д) Водозаборный узел;
- е) 103 жилых дома (коттеджа) общей площадью 35000 кв. м (тридцать пять тысяч кв.м)

1.4. Ориентировочная стоимость строительства "КОМПЛЕКСА" в ценах 1997 года составляет 150 000 000 000 рублей (сто пятьдесят миллиардов).

1.5. Строительство "КОМПЛЕКСА" производится в соответствии с:

- Распоряжением Совета Министров РСФСР № 2058 РС от 26.12.80 г.; подтверждено письмом Правительства Российской Федерации № П9-1 от 14.01.93 г.
- Постановлением Исполкома Мособлсовета № 1406 с от 14.11.80 г.
- Решением Главы Администрации Истринского района №2159/20 от 27.10.94 г.

1.6. Срок строительства "КОМПЛЕКСА" 3 года с даты подписания настоящего договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

2.1. Настоящий ДОГОВОР заключается на 49 лет (сорок девять лет).

2.2. Расчет арендной платы приведен в приложении №1 к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего ДОГОВОРА.

2.3. Арендная плата за землю зачисляется на текущий счет местного бюджета Истринского района. Внесение в бюджет арендной платы за землю производится равными долями в два срока: не позднее 1 августа и 15 ноября с последующей централизацией в Областной и Федеральный бюджеты в установленном порядке.

2.4. Расчет арендной платы производится на дату заключения договора и пересматривается ежегодно с учетом изменения ставки земельного налога, коэффициента застроенности земельного участка и других причин, повлекших изменение условий использования земельного участка. Данная справка является неотъемлемой частью настоящего ДОГОВОРА.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. "АРЕНДОДАТЕЛЬ" имеет право:

- ✓ 3.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий ДОГОВОР в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим ДОГОВОРОМ;
- 3.1.2. Вносить в ДОГОВОР необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство;
- 3.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся "АРЕНДАТОРОМ" с нарушением действующего законодательства и условий настоящего ДОГОВОРА.

3.2. "АРЕНДОДАТЕЛЬ" обязан;

3.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность "АРЕНДАТОРА", если она не противоречит условиям настоящего ДОГОВОРА и действующего законодательства.

3.3. "АРЕНДАТОР" имеет право:

3.3.1. Выкупить земельный участок в собственность полностью или частично в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2. Заключать договора о передаче земельного участка или его части в субаренду другим юридическим лицам на срок действия основного договора аренды (с соблюдением всех условий, предусмотренных в основном ДОГОВОРЕ) по согласованию с "АРЕНДОДАТЕЛЕМ" и с регистрацией такого ДОГОВОРА в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству по месту нахождения земельного участка.

3.3.3. С согласия "АРЕНДОДАТЕЛЯ" передавать свои права и обязанности (перенаем) по ДОГОВОРУ аренды третьему лицу.

3.3.4. "АРЕНДАТОР" обладает другими правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим ДОГОВОРОМ.

3.4. "АРЕНДАТОР" обязан:

3.4.1. Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

3.4.2. При досрочном расторжении ДОГОВОРА или по истечении его срока все произведенные без разрешения "АРЕНДОДАТЕЛЯ" на земельном участке работы по улучшению передать "АРЕНДОДАТЕЛЮ" безвозмездно.

3.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого участка, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории - в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

3.4.4. Обеспечивать "АРЕНДОДАТЕЛЮ", органам Государственного контроля свободный доступ на участок, специально выделенные части участка, в расположенные на участке здания и сооружения.

3.4.5. Выполнять условия эксплуатации районных подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

3.4.6. В случае прекращения деятельности "АРЕНДАТОРА", его правопреемник должен направить "АРЕНДОДАТЕЛЮ" письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок, или заявить отказ.

3.4.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить "АРЕНДОДАТЕЛЮ" уведомление об этом.

3.4.8. В случае передачи или продажи строения или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве вноса в уставной капитал - в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять "АРЕНДОДАТЕЛЯ" об этом и ходатайствовать перед ним о внесении изменений в настоящий ДОГОВОР с последующей регистрацией в районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

✓ 3.4.9. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

✓ 3.4.10. "АРЕНДАТОР" самостоятельно оформляет разрешения:

- на выполнение строительно-монтажных работ;
- на право торговли;
- УГПС ГУВД МО;
- Управления ГАИ ГУВД МО и
- другие разрешения и согласования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

3.4.11. При выполнении своей деятельности "АРЕНДАТОР" обязан принять все меры для обеспечения безопасности дорожного движения на прилегающей к участку земли автодороге.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение условий ДОГОВОРА стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, МО и настоящим ДОГОВОРОМ.

4.2. По требованию "АРЕНДОДАТЕЛЯ" настоящий ДОГОВОР аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда "АРЕНДАТОР" более двух раз подряд по истечении установленного ДОГОВОРОМ срока платежа не вносит арендную плату. "АРЕНДОДАТЕЛЬ" вправе требовать досрочного расторжения ДОГОВОРА только после направления "АРЕНДАТОРУ" письменного

предупреждения о необходимости исполнения им своих обязательств в месячный срок.

4.3. За нарушение сроков внесения арендной платы "АРЕНДАТОР" уплачивает "АРЕНДОДАТЕЛЮ" пеню в размере 0,7 % за каждый день просрочки от суммы платежей за истекший период. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним сроком платежа.

4.4. В случае, если "АРЕНДОДАТЕЛЬ" допускает какие-либо действия, которые приведут к невозможности использования земельного участка, в результате чего "АРЕНДАТОРУ" будет нанесен имущественный ущерб, последний вправе обратиться в установленном законодательством порядке в Арбитражный суд.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Споры, возникающие из настоящего ДОГОВОРА, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

6.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего ДОГОВОРА аренды 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 данного ДОГОВОРА и подлежит регистрации в установленном порядке. В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном в п. 5.1 настоящего ДОГОВОРА.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА .

7.1. 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 СТОРОНЫ должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего ДОГОВОРА.

7.2. Недвижимое имущество, построенное "АРЕНДАТОРОМ" с согласия "АРЕНДОДАТЕЛЯ" на земельном участке, является собственностью "АРЕНДАТОРА" и оформляется свидетельством на право собственности в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Настоящий ДОГОВОР вступает в силу с момента его регистрации в районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Настоящий ДОГОВОР составлен на 52 листах и подписан в 4х2 экземплярах.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К ДОГОВОРУ прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- план земельного участка;
- дополнительные условия по содержанию участка земли и прилегающей территории;
- справка об изменении земельного налога и коэффициента плотности застройки;
- расчет арендной платы.

КОПИЯ ВЕРНА

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

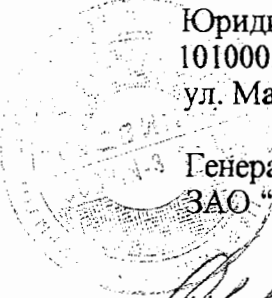
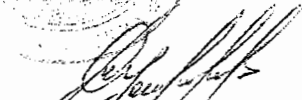
“АРЕНДОДАТЕЛЬ”
Юридический адрес :
113162, г.Москва
ул. Лестева , д.18.

Заместитель Председателя
МОСОБЛКОМУЩЕСТВА



 Крестиничев
“СОГЛАСОВАНО”
Московская Федеральная Дирекция автомобильных дорог РФ
Генеральный директор

“АРЕНДАТОР”
Юридический адрес:
101000, г. МОСКВА
ул. Маросейка, 6/ 8, с. 2

Генеральный директор
ЗАО “Гудвин-3 “


 Т.С. Умеров.

Районный Комитет по земельным ресурсам и землеустройству

  В.Я. Парасовченко

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР №1 от 15 августа 1997г.

СПРАВКА

о размере земельного налога и плотности застроенности земельного участка, заявленного для передачи в аренду

Закрытому акционерному обществу
"ГУДВИН-3"

(адрес, наименование предприятия)

1. Справка составлена в соответствии с заявкой на передачу участка в аренду, регистрационный № 343-49 от "28". 07. 1997 г.

2. Целевое назначение использования земельного участка
Строительство комплекса в составе: автозаправка, супермаркет, 103 коттеджа, очистные сооружения

3. Расчет размера земельного налога

Площадь земельного участка, га (кв.м)		Ставка земельного налога на единицу площади, руб/кв.м	Сумма земельного налога тыс. руб.
всего	в том числе застроенная		
1	2	3	4
<u>200,000 кв.м.</u>	<u>—</u>	<u>120</u>	<u>24,000 руб.</u>

Площадь земельных участков, расположенных в границах земель населенных пунктов, указывается с точностью до одного квадратного метра.

4. Размер земельного налога составляет 24,000
двадцать четыре миллиона руб. тыс. рублей.
(сумма прописью)

Глава администрации М.П.

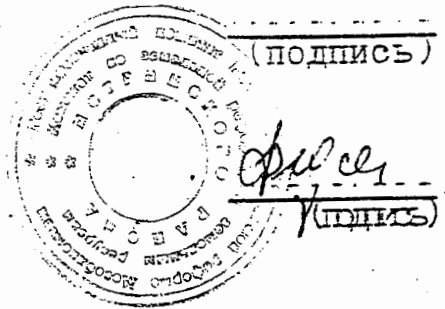
Председатель районного, городского комитета по земельной реформе и земельным ресурсам

М.П.

СОГЛАСОВАНО:
Начальник Государственной налоговой инспекции по городу, району

М.П.

Дата: "19" ноября 1996-г.



(подпись)

(подпись)

(подпись)

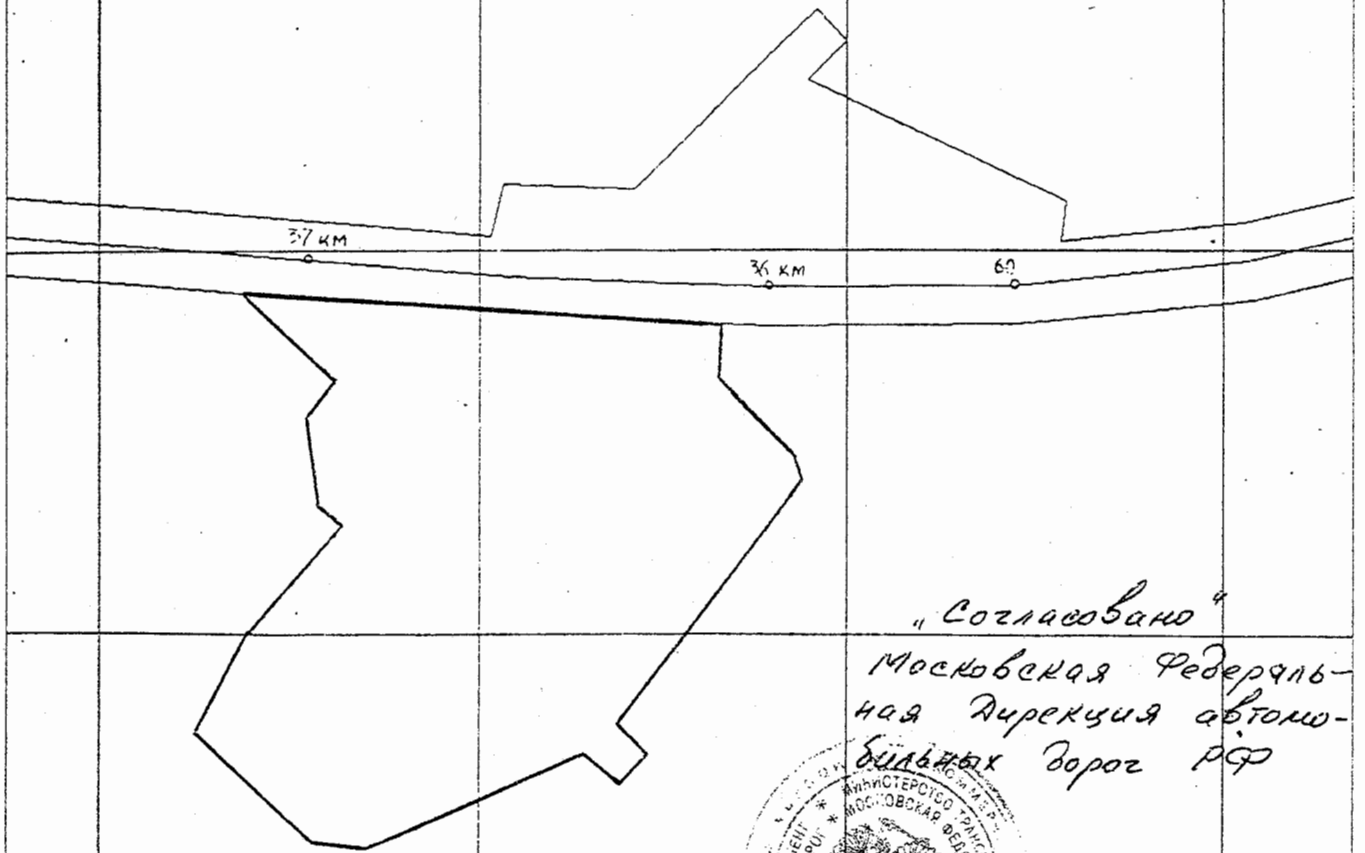
КОПИЯ ВЕРНА

Автодорога "Москва-Рига"

Истринский район

9

Развязка "Мотель"



"Согласовано"

Московская Федеральная
Дирекция автомо-
бильных дорог РФ



Зам. *[Signature]*
8/21/14

Парасовченко В.Я.
Генеральный
Директор.

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Зарегистрирована аренда

от "26" февраля 2003 года

Срок: с 15.08.1997 по 14.08.2046

Арендодатель: Министерство имущественных отношений Московской области, действующее на основании Постановления Правительства Московской области № 78/21, от 18.08.2000г. с дополнениями и изменениями от 29.01.2001 № 18/3 и от 13.06.2001г. № 179/20 адрес местонахождения: Россия, г. Москва, ул. Пестева, д. 18

Арендатор: Закрытое акционерное общество "ГУДВИН-3". Свидетельство о регистрации юридического лица № 927.118, выдано 09.10.1995 г. МРП, ОКПО 42707021, ИНН 7709173550. Адрес: Россия, г. Москва, пр-т Волгоградский, д.12, (почтовый) Россия, г. Москва, пр-т Волгоградский, д.12

Объект права: Земельный участок под строительство жилого комплекса, общая площадь 200000 кв.м

Адрес объекта: Московская область, Истринский район, Обуховский с.о., 37 км а/магистрали Москва-Рига, жилой комплекс "Балтия"

Номер объекта: 50:08:06:02981

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26 февраля 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/08-09/2003-328.1

Регистратор Куриков В. В.



(Handwritten signature)
(ПОДПИСЬ)

Серия 50 АД № 350206 *