



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

Москомзем
Архив

№ АТ-ОУ-503397

«12» ноября 1999г.

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-04-503397

г. Москва

" 12 " ноября

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Центральный научно-исследовательский комплексной автоматизации", в лице генерального директора Софиева Алмаза Эльханановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Западного административного округа от 10 сентября 1999 года №1365-РП (МКЗ 15.09.99 Рег.№РД4-4453/9) "Об установлении права пользования земельными участками открытому акционерному обществу "Центральный научно-исследовательский комплексной автоматизации" во владении 8, расположенного по адресу: г. Москва, Можайский вал", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора являются три земельных участка, земельный участок площадью 274 кв.м. кадастровый №770707002078, земельный участок площадью 117 кв.м. кадастровый №770707002079 и земельный участок площадью 587 кв.м. кадастровый №770707002080, именуемые в дальнейшем "Участок", общей площадью 968 кв.м. (восемьдесят семь) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Можайский вал ул. стр.1-4, предоставляемый в аренду для эксплуатации офисно-административного комплекса инженерного центра с последующей реконструкцией.

1.2. Участок предоставляется без права изменения установленного п.1.1. назначения.

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

1.4. Участок свободен от строений.

Имеются зеленые насаждения.

Участок расположен в красных линиях пр.пр. №3681 и №865.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключается на 4 (четыре) года 11 месяцев и вступает в силу с момента государственной регистрации.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20-го числа последнего месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой регистрации Договора.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Приложение №1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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.

3.4. 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 исчисление 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 и 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 не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора платить арендную плату без учета льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Участок предоставляется без права капитального строительства.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Обеспечить уход за зелеными насаждениями.

4.2.2. Содержать в надлежащем порядке Участок и прилегающую территорию.

4.2.3. По окончании срока аренды при отсутствии положительного решения уполномоченного органа власти на заключение нового договора аренды, а также в случае



необходимости использования участка под городские нужды, освободить Участок компенсации произведенных затрат и сдать по акту в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или простое товарищество права аренды Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доли в праве аренды);

- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды участка) соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

Согласие на совершение сделок с правом аренды на арендуемый по настоящему Договору земельный участок предоставляется только относительно выкупленного Арендодателя права аренды (доли в праве аренды) по установленным полномочными органами (должностными лицами) власти города Москвы ставкам.

Предоставление согласия Арендодателя Арендатору возможно после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида и условий сделки с правом аренды земли и с приложением документов для проведения правовой экспертизы документов, а также подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, неисполнение или ненадлежащее исполнение которого (которых) может явиться основанием для расторжения настоящего Договора либо повлечь гражданско-правовую административную либо иную ответственность Арендатора.

Регистрация договора по сделке с правом аренды и соглашением к нему осуществляется полномочным регистрирующим органом, Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при наличии согласия Арендодателя на совершение сделки с правом аренды земли и предоставлением регистрирующей орган необходимых для регистрации документов.

С согласия Арендодателя сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок в субаренду, срочное пользование на срок не более пяти лет.

Условия договора субаренды не должны противоречить настоящему договору, при этом льготы Арендатора по арендной плате в части сдаваемого в субаренду либо срочное пользование земельного участка не применяются. Договор субаренды может содержать условия уплаты субарендатором арендной платы Арендодателю, в том числе с учетом включения в условия договора поправочных коэффициентов, применяемых к субарендатору, срочному пользователю земельного участка.

При обращении Арендатора к Арендодателю за получением согласия на предоставлении земельного участка (его части) в субаренду, срочное пользование, а также до регистрации последних Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для проведения земельно-правовой экспертизы.

5.2. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор 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 земли и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды Участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

5.3. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.5. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.6. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.7. 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, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.8. Регистрировать с согласия Арендодателя в Московском городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.9. 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 Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.10. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.11. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.12. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении юридического и почтового адреса, наименования, платежных или иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий Договора извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

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:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неисполнения и /или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без государственной регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

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 неисполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

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 извещения об 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 Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21-го последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата поступления средств со счета плательщика либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве залога (ипотека), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоста-

Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия 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 четвертом разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" 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 действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. Оплата расходов по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему осуществляется Арендатором.

8.3. До истечения срока действия настоящего Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений, и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. 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 этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то действие Договора прекращается.

8.4. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

7

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результате рассмотрения претензии в тот же **тридцатидневный** срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем/Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии/неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москва настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3 Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены за подписью в письменном, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

1. Приложение №1 - Расчет арендной платы.

(Арендные платежи вносятся на Расчетный счет №40603810200001000030 в АКБ "Русский земельный банк" г.Москва,

БИК 044652730, корр.сч. 30101810700000000730

Получатель платежа: ИНН 7705031674

Московский земельный комитет по ГНИ №30

Платежное поручение должно быть оформлено только на настоящий Договор с указанием в платежном поручении номера ГНИ, номера Договора, даты присвоения Договору в Москомземе учетного номера.)

2. Приложение №2 - План границ земельного участка.

[Handwritten signatures]

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Юридический и почтовый адрес: 113054,
Москва, ул. Бахрушина, д. 20

Расчетный счет N 40603810900001300001
корр. счет № 30101810700000000730
в АКБ "Русский земельный банк" г.Москва
БИК 044652730
ИНН 7705031674
Телефон 959-18-69 - земельные платежи
959-19-62 - юрисконсульт
959-18-53
Телефакс 959-19-82

АРЕНДАТОР:

Открытое акционерное общество
"Центральный научно-исследовательский
институт комплексной автоматизации"
Юридический адрес: 107066, г. Москва,
Ольховская ул. улица, дом 25
Почтовый адрес: 111396, Москва, ул.
Алексея Дикого, дом 3, стр.5
ИНН 7708021346
Расчетный счет № 40702810038230101515
корр. счет № 30101810600000000342
в Перовском ОСБ №7975/ОФК МБ АК СБ РФ
БИК 044525342
Телефон 918-53-34 302-56-10

Телефакс 918-53-34

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах на десяти листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

От Арендодателя:

Председатель Московского земельного комитета



В.Н. Давурчиев

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор Открытого
акционерного общества "Центральный научно-
исследовательский институт комплексной
автоматизации"



А. Э. Софиев

Договор прошнурован и учтен в реестре Московского земельного комитета

под № М-07-50339712 ноября 1999 г.