ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 755ю

г. Орехово-Зуево **21 июля 2016г.**

Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево, ИНН 5034082515, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035007001270 МРИ ФНС России № 10 по Московской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Комитета **Илларионовой Татьяны Сергеевны**, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного Решением Совета депутатов городского округа Орехово-Зуево от 18.11.2008г. № 994/83, с учетом изменений и дополнений, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТРОЙ», зарегистрированное Администрацией г. Орехово-Зуево Московской области 17.04.1997г. № 5034**; ИНН 5034015244** внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 01.07.2002г. за основным государственным номером (ОГРН) **1025004584318** Межрайонной ИФНС России № 10 по Московской области, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице внешнего управляющего ООО «ЕВРОСТРОЙ» **Бондарева Александра Анатольевича,** действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 24.10.2014 года по делу А41-55439/13 о введении внешнего управления , с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», согласно Протокола № 28 Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 21.07.2016г., заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), государственная собственность на который не разграничена, **площадью 4900 (четыре тысячи девятьсот) кв.м,** с кадастровым номером **50:47:0000000:45,** категория земель – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **размещение автостоянки и складских помещений**, указанного в кадастровом паспорте земельного участка (Приложение №1) и являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, расположенный по адресу: **Московская область, г. Орехово-Зуево, проезд Школьный.**

2. Срок Договора

2.1. Согласно п.2 ст.425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим **с 21.07.2016г.** Участок передается Арендодателем Арендатору на 10 (десять) лет – **с 21.07.2016г. до 20.07.2026г.**

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору **с 21.07.2016г.** без оформления Акта приема-передачи.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Московской области, если иное не предусмотрено законом.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении № 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально по следующим реквизитам:

Банк получателя: р/с 40101810600000010102, Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва, БИК 044583001.

Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Орехово-Зуево л/с 04483014750), ИНН 5034082515, КПП 503401001, КБК 04411105012040000120, ОКТМО 46757000001, наименование платежа: арендная плата за землю.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно - территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования Участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно - территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

3.6. Арендная плата за пользование Участком с даты, указанной в п.2.1 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п.3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней, с даты заключения настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1.Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при не внесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

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

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2.Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по договору, без оформления Акта приема-передачи.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п.3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3.Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4.Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок от Арендодателя по договору, без оформления Акта приема-передачи.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения, направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенным, полномочиями по государственному контролю по распоряжению земельным участком, права государственной собственности на который не разграничены, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п.4.4.2. настоящего Договора.

4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.12. В случае направления арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начинаются с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,5% от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

В случае вступления в указанный договор иных лиц на стороне Арендатора – иных собственников объектов недвижимого имущества, условие одностороннего изменения договора регистрируется в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.1, 4.4.4, 4.4.8 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

8. Особые условия договора

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

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

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

9.1. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) – КП.1 – КП.2.

9.2. Расчет арендной платы.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель

Юридический адрес:
Московская область, г.Орехово-Зуево, Октябрьская площадь, д.2, ком. 349

Почтовый адрес:
142600, Московская область, г.Орехово-Зуево, Октябрьская площадь, д.2

Банковские реквизиты:
ИНН 5034082515
КПП 503401001
Отделение 1 Москва,
р/с 40204810500000002256
БИК 044583001
Тел.: 412-25-30

Арендатор

Юридический адрес:
142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, д. 44

Почтовый адрес:
141080, Московская область, г. Королёв, проспект Космонавтов, дом 29/12, кв. 35

Банковские реквизиты:
ИНН 5034015244
КПП 503401001
р/с 40702810440000005400
в Сбербанке ПАО, г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

11. Подписи Сторон

Арендодатель
Председатель Комитета
по управлению имуществом
администрации городского округа
Орехово-Зуево

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ОРЕХОВО-ЗУЕВО

_____ **Т.С. Илларионова**

м.п.

Арендатор
Внешний управляющий
ООО «ЕВРОСТРОЙ»

_____ **А.А. Бондарев**

м.п.

Приложение № 5
к договору № 7550 от 21.07.16.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1739580

1	Кадастровый номер:	50:47:0000000:45	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:47:0000000				
5	Предыдущие номера: ——		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.11.2011		
7	——					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 50:47:0041104:787, 50:47:0041104:788, 50:47:0000000:5223					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, город Орехово-Зуево, проезд Школьный					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: размещение автостоянки и складских помещений					
12	Площадь: 4900+/-25 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 4248202 руб.					
14	Сведения о правах: ——					
15	Особые отметки: ——					
16	Сведения о природных объектах: ——					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: ——					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: ——					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: ——					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ——					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 11.11.2016.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Егоров Борис Владимирович, 33-11-167, МУПИП Орехово-Зуевского района, 01.09.2011 г.					

Заместитель начальника отдела		Е. М. Ершова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

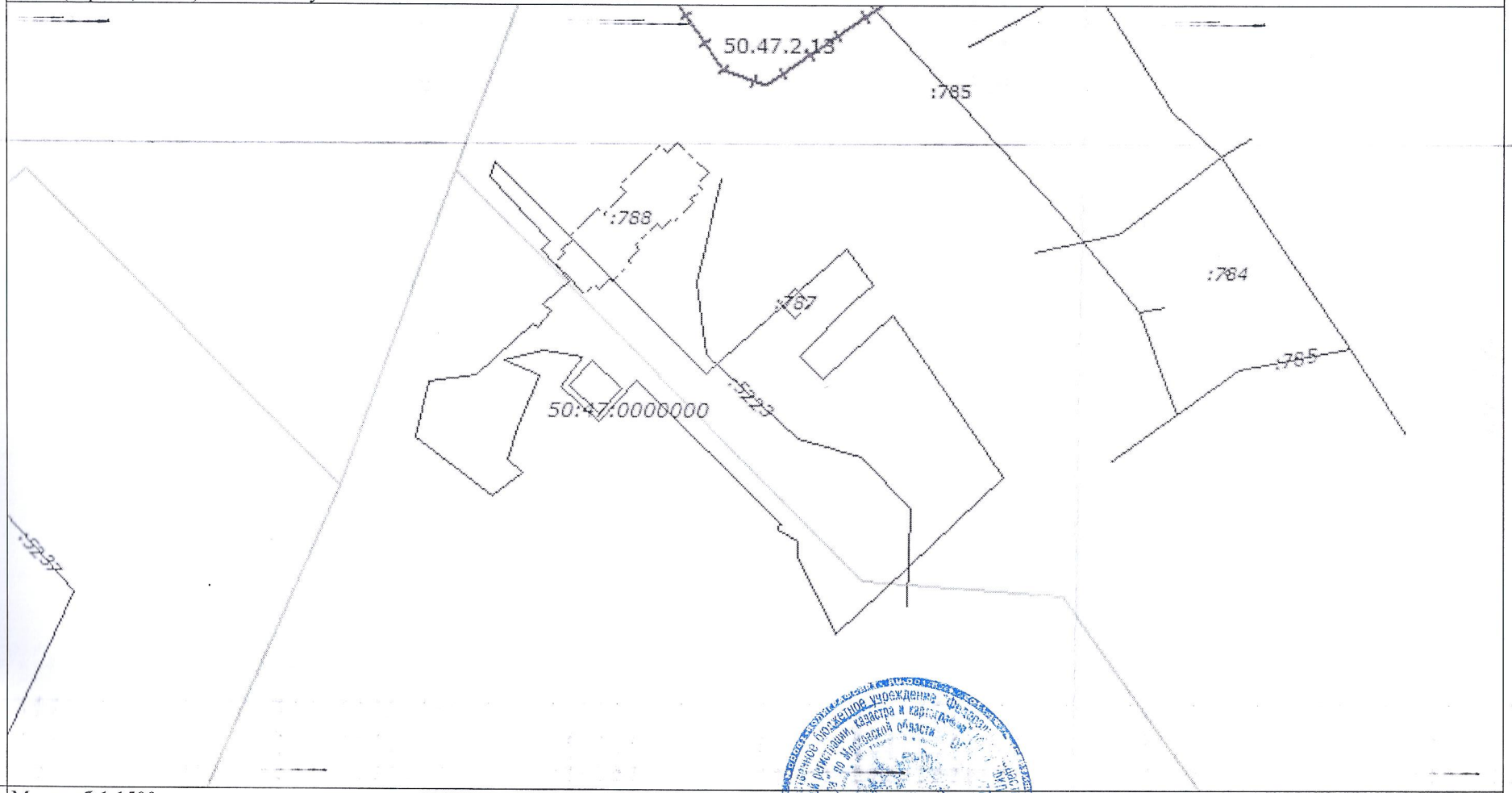
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" июня 2016 г. № МО-16/ЗВ-1739580

1	Кадастровый номер:	50:47:0000000:45	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:1500

Заместитель начальника отдела — (подпись) — Е. М. Ершова

(полное наименование должности) — (инициалы, фамилия)

М.П.

4

Приложение № 2
к Договору № 755ю
от 21 июля 2016г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Размер арендной платы определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.06.96 № 23/96-03 «О регулировании земельных отношений в Московской области», по формуле:

Ап = Аб х Кд х Пкд х Км х S,
где:
Ап - арендная плата.
Аб - базовый размер арендной платы.
Кд - коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке.
Пкд – корректирующий коэффициент.
Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования.
S - площадь арендуемого земельного участка.

Аб руб./кв.м	Кд	Пкд	Км	S кв.м.
44,51	**4,2**	**1,3**	**1**	**4900**

Ап = **44,51** х **4,2** х **1,3** х **1,5** х **4900** = **1 190 820,54 руб.**

Размер годовой арендной платы за Земельный участок на **2016** год составляет **1 190 820 (один миллион сто девяносто тысяч восемьсот двадцать) руб. 54 коп.**

Размер ежеквартальной арендной платы за Земельный участок на **2016** год составляет **297 705 (двести девяносто семь тысяч семьсот пять) руб. 14 коп.**

Арендодатель
Председатель Комитета
по управлению имуществом
администрации городского округа
Орехово-Зуево

_____ **Т.С. Илларионова**

м.п.

Арендатор
Внешний управляющий
ООО «ЕВРОСТРОЙ»

_____ **А.А. Бондарев**

м.п.

Подготовил: Семенова Г.Л.
Проверили: Жукова С.В.
Юр.сектор

Пронумеровано и
скреплено
(Семь) листов

Председатель КУИ
Т.С.Илларионова