

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 07 - 033795

(Номер договора)

20 03 2008

(Число) (Месяц) (Год)

77:07:05007:085

(Кадастровый №)

70110209

(Условный №)

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

№ 77

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 25 АПР 2008

№ 77-77-14/002/2008-349

Регистратор (Ф.И.О.) САРМАНОВ А.В.



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице руководителя Департамента земельных ресурсов города Москвы Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Некоммерческое партнерство Спортивный клуб "Динамо", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Ротавчикова Вячеслава Валентиновича, действующего на основании Устава и протокола №16 годового общего собрания Некоммерческого партнерства Спортивный клуб «Динамо» от 12.07.2006г., с другой стороны, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21 июня 2007 года №1245-ПП «О строительстве спортивно-офисного комплекса по адресу: ул.Василисы Кожиной, вл.13 (Западный административный округ)», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 27200 (двадцать семь тысяч двести) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г.Москва, улица Василисы Кожиной, вл. 13, предоставляемый в пользование на условиях аренды для строительства офисно-спортивного комплекса.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору 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 установлены в натуре (на местности) и идентифицированы на прилагаемом к Договору Плане границ земельного участка (Приложение №2) с поворотными точками.

План границ земельного Участка (Приложение №2) и План земельного Участка (Приложение №3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На земельном участке расположены здание и спортивные сооружения, подлежащие сносу.

Имеются зеленые насаждения.

Категория земель: земли населённых пунктов.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 49 (сорок девять) лет .

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 частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения 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 квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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 № 1 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 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 актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. 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 нем 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

4.1. Земельный Участок предоставляется с оплатой Арендатором стоимости права на заключение долгосрочного договора аренды земельного участка.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Осуществить в 2007-2009 гг. проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию офисно-спортивного комплекса, согласно Акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства, реконструкции от 18.07.2006 №А-2133/16, регистрация Государственного градостроительного кадастра №77-ГК/3.1.22.001974 от 20.07.2006г.

4.2.2. После завершения строительства и благоустройства Участка представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы акт приемки в эксплуатацию офисно-спортивного комплекса и документы, подтверждающие права землепользователя на имущественный комплекс, для внесения

необходимых изменений в Договор.

4.3. Арендатору принять к сведению, что на основании постановления Правительства Москвы от 11.09.2007 №793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве», в случае превышения срока строительства арендная плата будет увеличена в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

4.4. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать, с обязательным уведомлением Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы), сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

5.2. 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 с обязательным уведомлением Арендодателя или порешению полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке.

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. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. Совершать сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г.Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. 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 в течение 10-ти рабочих дней.

5.11. 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).

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В.А.Киселёв

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

5.15. 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:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 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 согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- в случае самовольного строительства на земельном 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 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.

В.И.Иванов

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 и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню). Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

7.3. В случае передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное 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 действии 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 сделаны 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/или 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 этом 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, возникающие 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 границ земельного участка.

№ 3 - План земельного участка.

Возврат

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Некоммерческое партнерство Спортивный клуб "Динамо"
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 101000, г. Москва, улица Б. Лубянка, дом 1/3
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Б. Лубянка, д. 1/3
ИНН 7705031674, КПП 770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7702319520, КПП 770201001, ОКПО 57059421, ОКВЭД 92.62
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40703810000510000032
в отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО "Банк Москвы" г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810500000000219
БИК 044583001	БИК 044525219
Телефон 440-76-10	Телефон 746-72-58

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

Руководитель Департамента
земельных ресурсов города Москвы


 В.Н. Дамурчиев
 м.п. 

От Арендатора:

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
Спортивного клуба "Динамо"


 В.В. Ротавчиков


Приложение № 1 к Договору аренды
 №М-07- 03.3795
 от « 20 » марта 2008 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М - 07 - _____ - ____

Наименование арендатора:

Некоммерческое партнерство Спортивный клуб "Динамо"

Адрес участка: улица Василисы Кожиной, вл. 13

Землеустроительное дело: 070010209

Кадастровый квартал: 77:07:05007

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь Участка	всего	кв.м.	27200
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ), справочно		руб./кв.м.	39301,90
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка по Постановлению Правительства Москвы от 04.12.2007 № 1046-ПП *		руб.	1 069 011 680
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка, представленная из Управления Роснедвижимости по городу Москве		руб.	1 220 629 104
1.5. Ставка арендной платы по виду функционального и разрешенного использования земельного участка		%	0.30

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СОСТАВЛЯЕТ:	руб./год	3 661 887,31
--	----------	--------------

Примечание:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП, прил.1, п.3, гр.3 и от 04.12.2007 №1046-ПП прил.1, п.28, гр.09.

Окончательный расчет произведен в соответствии с представленной из Роснедвижимости кадастровой стоимостью земельного участка.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)						
Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705						
07111105010020001120	45 268 595 000	0	0	0	0	0
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года ФЛС <М-хх-хххххх-ххх>. НДС не облагается.						

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номер ФЛС является строго обязательным!

* ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Руководитель Департамента
земельных ресурсов города Москвы

М.П.



В.Н. Дамурчиев

От Арендатора:

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
Спортивного клуба "Динамо"



В.В. Ротавчиков

Приложение № 2

М-07-0-3.379.5

Кадастровый № 50:04/05008/085

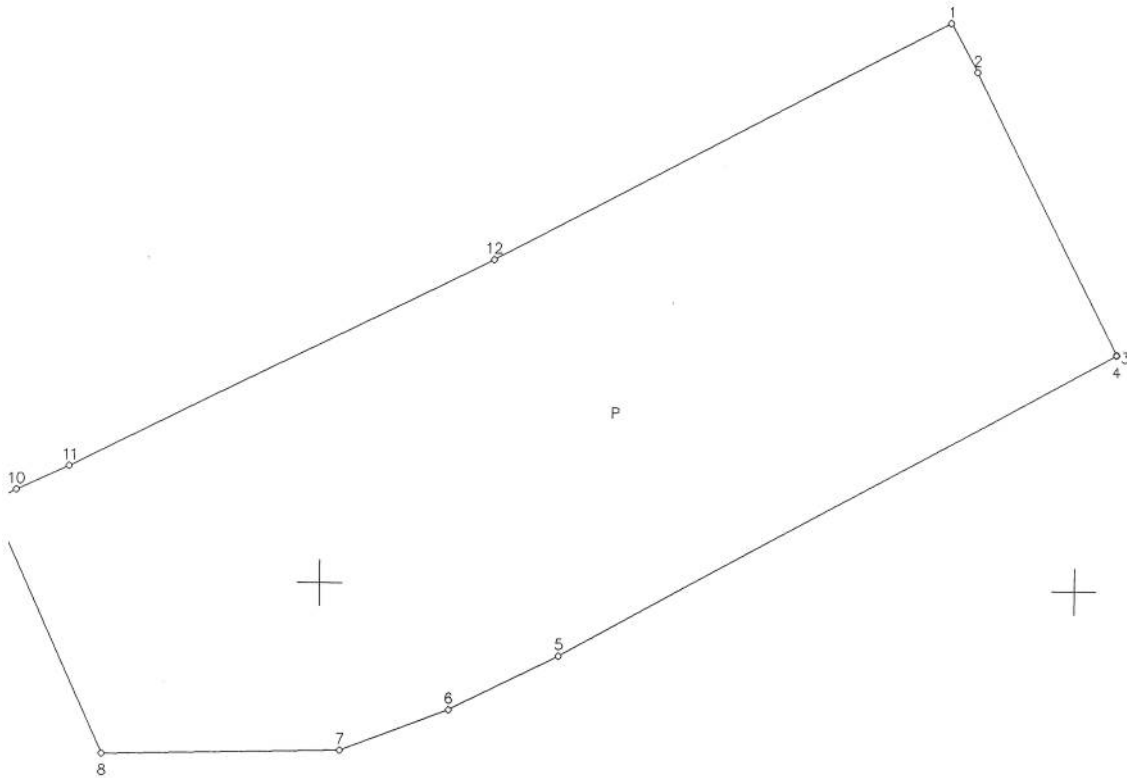
ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Некоммерческое партнерство Спортивный клуб "Динамо"

По адресу : г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 13

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 29 14.6	14.452	
2-3	ЮВ 27 36.4	81.872	
3-4	ЮВ 26 33.9	0.157	
4-5	ЮЗ 61 42.0	166.740	
5-6	ЮЗ 64 7.7	32.497	
6-7	ЮЗ 69 22.1	30.763	
7-8	ЮЗ 88 36.4	62.909	
8-9	СЗ 25 19.3	71.057	
9-10	СВ 62 38.0	7.679	
10-11	СВ 66 5.0	15.392	
11-12	СВ 63 59.2	124.747	
12-1	СВ 62 36.9	335.202	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА 27200 КВ.М.

Начальник ТУ ЗАО

/Озерова Т.Б./

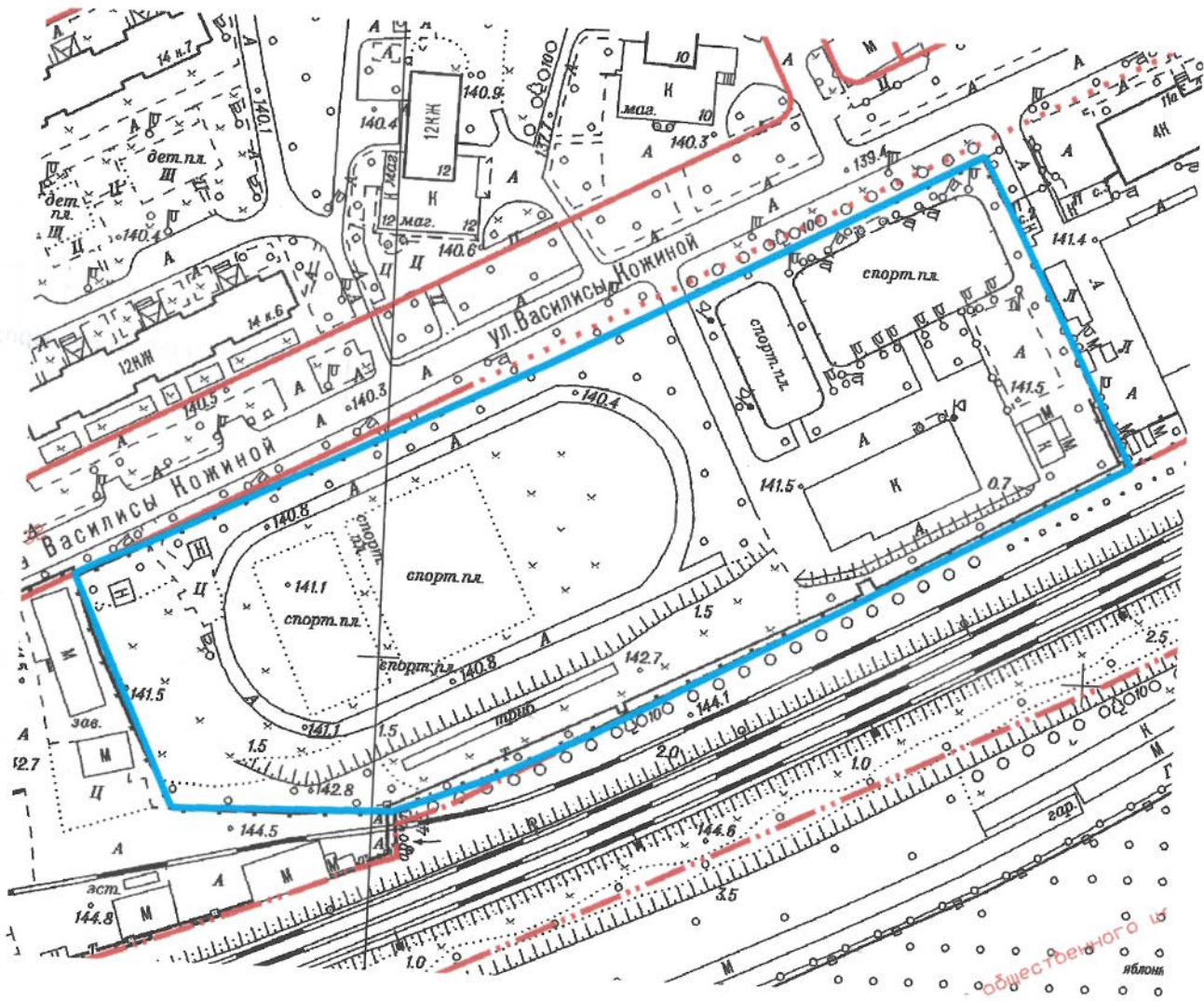
М.П.



Приложение № 3 к Договору аренды
№М-07- 03.3795
от «20» марта 2008 г.

ПЛАН

земельного участка Некоммерческого партнерства Спортивного клуба "Динамо"
по адресу: улица Василисы Кожиной, вл. 13 Кадастровый № 77:07:05007:085



Масштаб 1:2000



Начальник ТУ ДЗР в ЗАО

/ Т.Б. Озерова /