

ДОГОВОР

о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка
№ 1037 от 29.06.2007 г.

г. Хабаровск

20 апреля 2011 г.

МУП города Хабаровска «Управление капитального строительства» в лице директора Белкова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Застройщик – ДВ», в лице директора Савочкина Геннадия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Правопреемник арендатора», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями настоящего договора, в целях замены Арендатора в Договоре аренды земельного участка № 1037 от 29.06.2007 г. на основании пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ, Арендатор земельного участка с кадастровым номером 27:23:051118:0053, расположенный в Индустриальном районе г. Хабаровска по адресу: ул. Панфиловцев (участок находится примерно в 40 м. по направлению на запад от ориентира – жилое здание расположенное за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Панфиловцев, 30, площадью 8734,66 кв.м., для использования под проектирование объекта «Многokвартирный жилой дом по ул. Краснодарской в Железнодорожном районе г. Хабаровска»), передает, а Правопреемник арендатора принимает все права и обязанности Арендатора, установленные Договором аренды земельного участка № 1037 от 29.06.2007 г.

1.1. Правопреемнику арендатора в полном объеме переходят функции застройщика по объекту «Жилой дом МЖК по ул. Панфиловцев в Индустриальном районе г. Хабаровска».

1.2. Одновременно с заключением настоящего Договора Правопреемнику арендатора передается подлинник Договора аренды земельного участка № 1037 от 29.06.2007 г.

1.3. С момента заключения настоящего договора к Правопреемнику арендатора переходят все права и обязанности Арендатора, предусмотренные указанным договором аренды, в том числе, обязанность по внесению арендной платы за период, предшествующий дате заключения настоящего договора с момента заключения договора аренды земельного участка № 1037 от 29.06.2007 г.

2. Настоящий Договор подлежит согласованию с Арендодателем – Департаментом муниципальной собственности Администрации города Хабаровска.

3. Все споры между Сторонами, возникшие по договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр - Департаменту муниципальной собственности Администрации города Хабаровска.

5. Реквизиты сторон:

«Арендатор»

МУП г. Хабаровска «УКС»
680000, г. Хабаровск, Дикопольцева, 17
ИНН 2721093171/КПП 272101001
Р/с 40702810500230001096
в Хабаровский филиал ЗАО

«Райффайзенбанк»
БИК 040843796

Директор МУП г. Хабаровска «УКС»

И. А. Белков

«Правопреемник арендатора»

ООО «Застройщик – ДВ»
680000 г. Хабаровск, ул. Калинина, 71а, оф. 1
ИНН/КПП 2721113396/272101001
Р/счет 40702810300650002401
в Хабаровском филиале ОАО
«Банк Москвы» г. Хабаровск
БИК 040815803

Директор ООО «Застройщик – ДВ»

М.П.

Г. А. Савочкин



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

от « 29 » 06 2007 г

1. В соответствии с договором аренды земельного участка № 1034 от « 29 » 06 2007 г. регистр. № 12536 Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок общей площадью 8734,66 кв.м. в Индустриальном районе Южного административного округа г. Хабаровска по адресу: ул. Панфиловцев для проектирования жилого дома МЖК с 25.07.2005 (см. постановления Мэра г. Хабаровска №1186 от 25.07.2005 и №1119 от 29.06.2007)

Краткая характеристика участка:

Земельный участок площадью 8734,66 кв.м. обременен правами других лиц – МУП г. Хабаровска «СЗ по ЖКУ» площадью 1491,76 кв.м. (д/а №860 от 28.03.2005) и ГСК №554 площадью 998,51 кв.м. (д/а №61-гд от 16.09.1997)

Приложение: _____

2. Настоящий передаточный акт подтверждает отсутствие претензий у принимающей стороны в отношении принимаемого земельного участка и подтверждает факт его передачи по договору (соглашению).

Передал Департамент муниципальной собственности
Администрации г. Хабаровска

Принял МУП г. Хабаровска «Управление капитального строительства»

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДАТОР

Белков И.А.

Директор МУП г. Хабаровска «УКС»



АРЕНДОДАТЕЛЬ: ДМС

Главный специалист отдела
аренды земельных
участков
по доверенности № 4556/21-05 от 19.05.2007



ДОГОВОР № 1034
аренды земельного участка

г. Хабаровск

«29» 06 2007 г.

От имени городского округа "Город Хабаровск" Департамент муниципальной собственности Администрации г. Хабаровска, в лице первого заместителя директора Департамента по земельным отношениям Анисимова Александра Александровича, действующего на основании регламента Департамента, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и муниципальное унитарное предприятие города Хабаровска "Управление капитального строительства"

в лице директора Бейкова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель по настоящему договору предоставляет Арендатору во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером _____, относящийся к категории земель населенных пунктов, согласно плану земельного участка, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора, расположенный в Индустриальном районе г. Хабаровска по адресу: ул. Трансильванская,

площадью 8734,66 кв.м. для использования под проектирование жилого дома МЖК в дальнейшем именуемый "Объект".

1.2. Срок действия условий настоящего договора определяется с «29» 06 2007 г. по «30» 12 2007 г.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый объект свободен от прав третьих лиц.

1.4. Сдаваемый в аренду объект имеет следующее состояние: см. передаточный акт.

1.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки объекта, оговоренные в п.1.4 договора, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

2. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. За пользование земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату ежемесячно, в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц, в размере установленном решением Хабаровской городской Думы:

- для платежных поручений: двухзначный показатель статуса плательщика **08** на счет управления федерального казначейства по Хабаровскому краю (Департамент муниципальной собственности Администрации г. Хабаровска), ИНН 2700001290 ОКАТО 08401000000 КПП 272101001, банк получателя ГРКЦ ГУ банка России по Хабаровскому краю г. Хабаровск, БИК 040813001, р/счет 40101810300000010001.

Назначение платежа: Аренда земли с ДМС, договор № _____, рег. № _____, код платежа - 011 111 05011 04 0000 120.

Размер арендной платы за пользование земельным участком (его частью) исчисляется в порядке, установленном решением Хабаровской городской Думы, и рассчитывается по настоящему договору нижеследующим образом:

8734,66 кв.м x 44,51 (Зона 41) x 3(к) = 1166339 руб. 15 коп.
площадь земельного базовый размер для исчисления годовой арендной платы за 1 кв.м. коэф., учитывающий вид использования земельного участка

2.2. На момент заключения настоящего договора сумма арендной платы в год составляет: одни миллион сто шестьдесят шесть тысяч триста тридцать девять рублей 45 копеек

2.3. При изменении размера арендной платы за пользование земельным участком, в соответствии с решением Хабаровской городской Думы, реквизитов по уплате арендной платы, в том числе кодов бюджетной классификации, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора в 10-дневный срок с момента вступления в силу решения, внесение соответствующих изменений в настоящий договор не требуется.

2.4. При неуплате Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные договором аренды, Арендодатель имеет право на беспорочное списание со счета Арендатора денежных средств в размере арендной платы, причитающейся к уплате в сроки согласно п. 2.1. договора и пени, установленных настоящим договором, либо обратиться в судебные органы для взыскания возникшей задолженности и неустоек по договору.

2.5. Если после прекращения настоящего договора Арендатор не возвратил объект аренды либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает за все время просрочки возврата объекта арендную плату в соответствии с пунктом 2.1.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок с момента заключения настоящего договора передать объект Арендатору по передаточному акту.

Объект считается переданным в пользование Арендатору с момента подписания передаточного акта.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать объект исключительно по прямому назначению и в соответствии с принадлежностью к категории земель, указанной в п. 1.1 договора.

3.2.2. Поддерживать объект в надлежащем и соответствующем санитарном состоянии, проводить мероприятия по предотвращению деградации, загрязнения, захламления, других негативных воздействий хозяйственной деятельности на земельный участок, нести расходы, связанные с эксплуатацией объекта.

3.2.3. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателю на арендуемый объект для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего договора, представителям служб, контролирующим эксплуатацию городских наземных и подземных инженерных коммуникаций.

3.2.4. Соблюдать на арендуемом объекте требования градостроительных регламентов, установленных Правилами застройки и землепользования в г. Хабаровске, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных правил.

3.2.5. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.6. Ежеквартально, но не позднее 25 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, производить с Арендодателем сверку произведенных платежей по арендной плате и результат сверки оформлять соответствующим актом.

3.2.7. Не сдавать объект в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности) без письменного согласия Арендодателя.

3.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и вернуть объект Арендодателю в надлежащем санитарном состоянии.

Обязательство по возврату объекта Арендатором считается исполненным с момента подписания Арендодателем передаточного акта. После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе и с согласия Арендодателя, улучшений объекта, не отделимых без вреда для объекта, Арендодателем не возмещается.

3.2.9. При заключении договора на срок более года передать на государственную регистрацию оформленный договор аренды.

3.3. Арендатор имеет право на возмещение убытков при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

4. НЕУСТОЙКА

4.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки.

4.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных в пункте 3.2 настоящего договора, за исключением подпункта 3.2.2 в части, касающейся поддержания объекта в надлежащем и соответствующем санитарном состоянии, подпункта 3.2.4 в части, касающейся соблюдения на арендуемом объекте требований санитарно-гигиенических и противопожарных правил, подпункта 3.2.5, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в 100-кратном размере минимальной оплаты труда, установленной действующим законодательством на момент взыскания.

4.3. Уплата предусмотренной договором неустойки не освобождает Арендатора от выполнения принятых обязательств.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора допускается по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

5.2. По истечении срока действия договора, указанного в п.1.2., Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

5.3. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении договора, по основанию, указанному в п.5.2, если Арендатор письменно не уведомляет Арендодателя о заключении договора за 30 календарных дней до истечения срока договора.

5.4. Если Арендатор продолжает пользоваться объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях, на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за месяц.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

6.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут по решению судебных органов в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также когда Арендатор:

6.2.1. Использует объект в целом или его части с существенным нарушением условий договора, либо с неоднократными нарушениями или не по назначению.

6.2.2. Существенно ухудшает объект.

6.2.3. Более двух раз подряд не вносит арендную плату в установленные договором сроки.

6.2.4. Просрочка Арендатором налоговых платежей в бюджет города более 2-х месяцев, а также отсутствие свидетельства об уплате единого налога на вмененный доход.

6.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут по решению судебных органов, когда:

6.3.1. Арендодатель не предоставил объект в пользование Арендатору.

6.3.2. Переданный Арендатору объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

6.3.3. Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

6.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора по требованию одной из сторон виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 4.1. Условия по оплате аренды применяются к отношениям стороне с 25.07.2005г.
- 4.2. Земельный участок площадью 8734,66 кв.м. обременен правами гр. муж - МУП г. Хаб-ка "СЗно ЖКУ" площадью 1491,76 м² (д/а № 860 от 28.03.2005) и ГСК № 554 площадью 998,51 м² (д/а № 61-19 от 18.09.1997г.)
- 4.3. При проведении проектных работ в сроки превышающие нормативные (с 25.07.2005 по 24.06.2006) на период до 6 мес. К = 1,5; на период свыше 6 мес. К = 2; на период свыше 12 мес. К = 3. При этом внесение соотв. изменений в контрактный договор не требуется.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.
- 8.2. Настоящий договор составлен в шести экземплярах.
- 8.3. В случае изменения одной из сторон адреса, расчетных счетов, она обязана в 10-дневный срок уведомить об этом другую сторону.
- 8.4. К договору прилагается _____ передаточный акт

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ

АРЕНДОДАТЕЛЬ: 680000, г. Хабаровск, ул. К.Маркса, 66

АРЕНДАТОР: юр. адрес: ул. Дикопольцева, 14-502
 ИНН 2721093171 Центр; ОКПО 42663766
 К/с 40702810608010010924, ЗАО "Ремобанк"

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Первый заместитель директора департамента -
 по земельным отношениям
 А.А. Анисимов



Директор МУП г. Хабаровск
 ул. Дикопольцева, 14-502
 Велеков И.А.