

Московский комитет по регистрации прав
 Регистрационный округ № 01/00
 Произведена государственная регистрация
 "04" апреля 2000 года
 № регистрации 77-01/00-07/2000-11839
 Регистратор Полосин А.Б.
 Подпись [Подпись] № 6 удостоверяющая надпись Москомрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

М	-	0	1	-	0	1	5	4	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

1	9
---	---

(Число)

1	1
---	---

(Месяц)

1	9	9	9
---	---	---	---

(Год)

770106003028

(Кадастровый №)

--

(Условный №)

--

(Предыдущий кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «ГОСТИНИЦА «ВАРШАВА» в лице Генерального директора Васичева Анатолия Афанасьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 19.03.1999 № 343-р МКЗ (МКЗ от 19.03.1999 г. Рег. № РД4-1231/9) «Об установлении права пользования земельным участком на условиях долгосрочной аренды Открытому акционерному обществу «Гостиница «Варшава» во вл. 2/1 по Ленинскому проспекту» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1879 (Одна тысяча восемьсот семьдесят девять) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, проспект Ленинский, вл. 2/1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации существующего здания гостиницы и благоустройства территории.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное 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 закреплены межевыми знаками. План земельного Участка (Приложение № 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается 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 части, между **Арендодателем** и **Арендатором** возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если иное 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. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

3.3. В случае принятия нормативного 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, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. 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 правовыми актами 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.

3.6. Устанавливаемые 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. Арендатор обязуется обеспечить беспрепятственный проход к станции метро через галерею вдоль Ленинского проспекта.

4.2. Арендатор обязуется обеспечить беспрепятственный доступ к аварийному входу в соседнее (смежное) здание.

4.3. Арендатор обязуется выполнять работы по благоустройству территории.

4.4. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной в Приложении № 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.5. Часть земельного участка площадью 4 кв. м., расположенная в пределах городских линий регулирования застройки, предоставляется Арендатору без права возведения каких-либо капитальных строений и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия **Арендодателя** (Москомзема) сделки с правом аренды Участка (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.

Арендодатель дает согласие на сделку **Арендатору** в случае возмездного приобретения (оплаты) **Арендатором** права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения **Арендатора** к **Арендодателю** с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны **Арендатора** надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных **Арендодателем** при даче согласия на совершение сделки. Согласие **Арендодателя** удостоверяется соответствующим штампом, проставленным до государственной регистрации, на правоустанавливающем документе по сделке.

5.2. С согласия **Арендодателя** и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, 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; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. 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 может быть реализовано **Арендатором** при отсутствии 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 с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

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 Москомзема представлять в Москомзем 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. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и 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 Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х 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 Москомзем 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 прилегающей к нему территории.

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

5.15. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.16. 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 2 лет или иных 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.

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 природной 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 и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной 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 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 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. Изменение 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 производится 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 три месяца.

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 рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня направления уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

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 арендных платежей

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор
Московский земельный комитет	Открытое акционерное общество «ГОСТИНИЦА «ВАРШАВА»
113054 Российская Федерация, Москва, улица Бахрушина, дом 20	Юридический адрес: 117049 Российская Федерация, Москва, проспект Ленинский, дом 2/1 Почтовый адрес: 117049 Российская Федерация, Москва, проспект Ленинский, дом 2/1
ИНН 7705031674	ИНН 7706040110
ОКПО 16412348	ОКПО 17138783
Расчетный счет № 40603810900001300001 в АКБ «Русский земельный банк» к/с 30101810700000000730	Расчетный счет № 40702810000010100266 в ММБ г.Москва к/с 30101810300000000545
БИК 044652730	БИК 044525545
Валютный счет № БИК	Валютный счет № БИК
Телефон 959-1843	Телефон 238-96-28
Телефакс	Телефакс 238-96-39
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН:

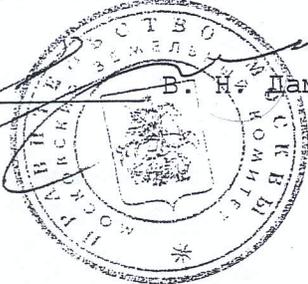
Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:
Московский земельный комитет

Председатель Московского
земельного комитета

М.п.

В. Н. Дамурчиев



От Арендатора:
Открытое акционерное общество
«ГОСТИНИЦА «ВАРШАВА»

Генеральный директор

А. А. Васичев

М.п.



Приложение № 1 к Договору
№ М-01-015477
от «19» ноября 1999 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Открытое акционерное общество «ГОСТИНИЦА «ВАРШАВА»

1. Исходные данные для расчета ежегодной арендной платы за земельный участок	
1.1. Площадь участка всего	1879 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	360 000.00 Руб
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	6
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4.91
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с п. 5 постановления Правительства Москвы от 20.07.99 г. № 670	1.3
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок	
2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	431 771.62 Руб

3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы: :

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 6.
Банк получателя: АКБ «Русский земельный банк» г. Москва расчетный счет № 40603810700001000006 БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

Примечание:

1. первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об изменении ставок арендной платы за землю с 01 января 1999 года» от 02.04.99 г. № 285-РМ, постановления Правительства Москвы от 20.07.99 г. № 670 .

2. Плата за землю производится в РУБ.

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное на определено Договором.

4. Коэффициент инфляции вступает в силу 01.08.99 г.

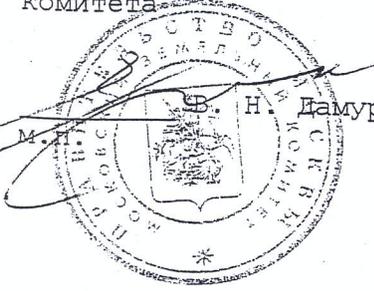
Подписи Сторон

От Арендодателя:
Московский земельный комитет

От Арендатора:
Открытое акционерное общество
«ГОСТИНИЦА «ВАРШАВА»

Председатель Московского земельного комитета Генеральный директор

М.П. В. Н. Дамурчиев



А. Васичев



