

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №

город Звенигород Московской области

«01» января 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Средиземье», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 1», в лице Генерального директора Новикова Андрея Валентиновича, действующего на основании Устава. Общество с ограниченной ответственностью «СтройГрад», именуемое в дальнейшем «Арендодатель 2», в лице Генерального директора Санамян Василия Михайловича, действующего на основании Устава и Закрытое акционерное общество «Стройпромавтоматика», в лице Генерального директора Голицына Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, также в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель 1 передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, общей площадью 24 136 (Двадцать четыре тысячи сто тридцать шесть) кв.м. с кадастровым номером 50:49:0010101:1276, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование земельного участка – «для объектов жилой застройки», адрес земельного участка: Московская область, г. Звенигород, Нахабинское шоссе, указанный земельный участок принадлежит Арендодателю 1 на праве общей долевой собственности запись о регистрации права номер: 50-50-49/043/2013-255 от 30 декабря 2013г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности сер. 50-А3Н № 144012, выданного «30» декабря 2013года.

Арендодатель 2 передает, а Арендатор принимает в аренду:

- земельный участок, общей площадью 24 136 (Двадцать четыре тысячи сто тридцать шесть) кв.м. с кадастровым номером 50:49:0010101:1276, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование земельного участка – «для объектов жилой застройки», адрес земельного участка: Московская область, г. Звенигород, Нахабинское шоссе. Земельный участок принадлежит Арендодателю 2 на праве общей долевой собственности запись о регистрации права номер: 50-50-49/043/2013-255 от 30 декабря 2013г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности сер. 50-А3Н № 144012, выданного «30» декабря 2013года.

Передача земельного участка по настоящему Договору Арендодателем 1 и Арендодателем 2 Арендатору совпадает с моментом вступления Договора в законную силу.

1.2. Земельный участок передается Арендатору для осуществления Арендатором следующих видов деятельности: - для создания многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. При осуществлении указанной деятельности на земельном участке, Арендатор является Застройщиком, со всеми правами и обязанностями Застройщика в соответствии с действующим законодательством, а также Арендатор является лицом, осуществляющим вложение собственных, заемных и/или привлеченных денежных средств в создание объектов на земельном участке.

1.3. Границы земельного участка установлены на местности в результате проведения землеустроительных работ и указаны в листах кадастрового паспорта.

1.4. Зеленые насаждения имеются.

На земельном участке отсутствуют земли постороннего пользования.

1.5. На момент подписания Договора земельный участок не обременен правами третьих лиц. На земельном участке расположены объекты, принадлежащие Арендодателю 1 и Арендодателю 2 и подлежащие сносу на основании Инвестиционного контракта от 31 июля 2013г. (далее Инвестиционный контракт), заключенного между Арендаторами и Арендодателем.

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (ст. 433 Гражданского кодекса РФ) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и действует до полного исполнения Сторонами взаимных обязательств по настоящему Договору.

2.2. Земельный участок передается в аренду сроком до 31 декабря 2017 года, но не менее чем будет необходимо для завершения работ по созданию объектов, создание которых предусмотрено Инвестиционным контрактом и иными документами, полученными Арендатором, для целей реализации Инвестиционного контракта. Это означает, что в случае наступления срока, установленного в настоящем пункте договора, ранее завершения работ Арендатором, как Застройщиком, настоящий договор продолжает свое действие на неизменных условиях и заключение дополнительного соглашения к нему о пролонгации срока аренды не требуется, срок окончания аренды в данном случае будет совпадать с завершением работ Застройщика.

2.3. Договор может быть продлен в любой момент на любой срок по соглашению сторон.

2.4. Земельный участок считается переданными Арендодателем 1 и Арендодателем 2 Арендатору и принятым Арендатором с даты его государственной регистрации без оформления акта приема - передачи.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в размере и на условиях, определенных в Договоре.

3.2. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.3. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации, и исчисляется пропорционально количеству календарных дней в квартале к количеству дней данного квартала.

Размер арендной платы устанавливается в размере земельного налога, увеличенного на ставку налога на добавленную стоимость, либо единого налога, в зависимости от того, что применимо.

Размер арендной платы изменяется сторонами в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка и/или земельного налога, а также в случае изменения налогового режима, применяемого Арендодателями и/или ставок налогов и других условий хозяйствования, не зависящих от Арендодателей.

Арендодатель обязан уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы не позднее, чем за 10 дней до такого изменения.

3.4. Размер ежегодной арендной платы рассчитывается в таблице:

Арендодатель 1 (ООО «Средиземье»)					
№ п/п	Адрес земельного участка, кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м. (S)	Ставка арендной платы, руб. (Ст)	Годовой размер арендной платы в руб. (Ст*S*0,4)	Примечание
1.	Московская область. г. Звенигород. Нахабинское шоссе. кадастровый номер 50:49:0010101:1276	24 136	16.5727	160 000	-доля в праве 2/5; -размер арендной платы указан без учета НДС
Итого:				160 000	
Арендодатель 2 (ООО «СтройГрад»)					
№ п/п	Адрес земельного участка, кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м. (S)	Ставка арендной платы, руб. (Ст)	Годовой размер арендной платы в руб. (Ст*S*0,6)	Примечание
2.	Московская область. г. Звенигород. Нахабинское шоссе. кадастровый номер 50:49:0010101:1276	24 136	18.259	264 420	-доля в праве 3/5; -размер арендной платы указан с учетом НДС 18%
Итого:				264 420	

Арендатор оплачивает Арендодателю 1 арендную плату за земельный участок:
- 53 333-33 (пятьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки в квартал

Арендатор оплачивает Арендодателю 2 арендную плату за земельный участок:
- 66 105-00 (сто восемьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек в квартал

3.5. Арендатор вправе внести арендную плату авансом за несколько кварталов аренды.

3.6. В случае использования Арендатором электроэнергии, водоснабжения, канализации и т.п., поставка которых осуществляется на основании договоров, заключенных между ресурсоснабжающими организациями и Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю расходы на оплату потребленных ресурсов на основании показаний приборов индивидуального учета и счетов, выставленных Арендодателем.

Арендатор вправе самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями с целью получения для своих нужд услуг электроснабжения, водоснабжения, канализации и т.п., оплату данных услуг Арендатор обязуется производить самостоятельно на условиях заключенных договоров.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется

4.1.1. Предоставить Арендатору земельный участок в сроки и на условиях настоящего Договора, выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

4.1.3. Предоставить Арендатору земельный участок для использования в целях, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

4.1.4. В десятидневный срок оповестить Арендатора об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

4.1.5. Арендодателем принято решение о сносе ранее расположенных на земельном участке объектов, для освобождения земельного участка под застройку Арендатором, в связи с чем Арендодатель обязуется оформить и передать Арендатору: решение о сносе объектов и Акт об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений (форма КС-10), а после завершения сноса оформить и передать Арендатору: документы подтверждающие снос, в т.ч. Акт обследования результатов сноса, снять объекты с учета и прекратить зарегистрированные права в Росреестре в срок до 10 апреля 2014года.

4.2. Арендодатель имеет право

4.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором земельного участка в течение срока действия Договора.

4.2.2. Запрашивать у Арендатора заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации Арендатора, свидетельства о постановке на налоговый учет, информационного письма Госкомстата, документов, подтверждающих полномочия руководителя Арендатора, а также лица, подписавшего настоящий договор, лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на земельном участке, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации, список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя.

4.2.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора по следующим основаниям:

4.2.3.1. невнесения арендной платы за пользование земельным участком более 2-х кварталов подряд;

4.2.3.2. использования земельного участка не по целевому назначению;

4.2.3.3. в случае досрочного расторжения Инвестиционного контракта от «31» июля 2013 г.

4.2.3.4. по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и Московской области.

4.3. Арендатор обязан

4.3.1. Обратиться с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора или изменений к нему, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение тридцати дней с даты подписания настоящего Договора или изменений к нему, а также с даты продления Договора; в течение десяти дней со дня государственной регистрации Договора предоставить Арендодателю зарегистрированный экземпляр Договора, изменений к нему.

4.3.2. Принять у Арендодателя земельный участок в сроки и на условиях настоящего Договора, выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.3.3. Содержать земельный участок в нормальном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования земельным участком.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

4.3.4. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

4.3.5. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за состояние земельного участка и прилегающей к ней территории.

4.3.6. Обеспечивать Арендодателю или его законным представителям, представителям органов государственного земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

4.3.7. Письменно сообщить Арендодателю о получении разрешения на ввод объектов в эксплуатацию и о начале регистрации прав на жилые помещения в построенных объектах.

4.3.8. В случае взыскания инспектирующими органами штрафных санкций с Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности. Арендатор возмещает Арендодателю понесенные расходы в 10-дневный срок с момента получения требования от Арендодателя.

4.3.9. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре. Арендатор обязан уведомить об этом Арендодателя в письменной форме не позднее чем через 10 (Десять) дней с момента такого изменения

4.3.10. По запросу Арендодателя незамедлительно представлять последнему копии документов, указанных в п.п. 4.2.2. настоящего договора.

4.3.11. Принимать все необходимые меры по устранению за свой счет последствий происшедших на земельном участке. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте, подписанном полномочными представителями Сторон.

4.3.12. После получения от Арендодателя решения о сносе и Акта (форма КС-10) осуществить снос объектов и вывоз(утилизацию) строительного мусора и сообщить Арендодателю о завершении сноса.

4.4. Арендатор имеет право

4.4.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.4.2. Осуществлять на земельном участке строительство зданий, строений, сооружений с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, а также иной нормативно-технической документации в области строительной деятельности в целях реализации инвестиционно-строительного проекта.

4.4.3. Подсоединять и использовать все необходимые коммуникации (точки присоединения), расположенные на земельном участке. В случае отсутствия необходимых инженерных коммуникаций в границах участка, запрашивать у местных органов власти точки подключения, расположенные за границами земельного участка.

4.4.4. За свой счет и своими силами устанавливать или демонстрировать по периметру территории или внутри ее на месте, видимом снаружи, какие-либо рекламные объявления, вывески, доски агентских сообщений, плакаты, цифры, буквы, стойки, флаги и оборудование для приема и передачи сообщений, прожекторов, а также прочие рекламные материалы. При этом согласования данных действий являются обязанностью Арендатора, а Арендодатель обеспечивает содействие в данных действиях.

4.4.5. Передавать земельный участок в субаренду по договору третьим лицам на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, с письменного согласия Арендодателя.

4.4.6. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока действия настоящего Договора.

4.4.7. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

4.4.8. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.5. Арендатор не имеет права

4.5. Хранить (включая временное размещение) на объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов») и иное имущество, свободный оборот и хранение которого запрещены или ограничены в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. За несвоевременное внесение арендной платы и несвоевременную оплату дополнительных расходов. Арендодатель вправе потребовать с Арендатора уплаты пени в одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату платежа, от размера неоплаченной суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.2. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 5 (Пяти) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору.

5.3. Земельный участок, а также все объекты, расположенные на нем, должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

5.4. Уплата санкций по настоящему Договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.

5.5. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных договором, Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и с действующим законодательством РФ.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Все изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью и подлежат государственной регистрации в установленном порядке за счет Арендатора.

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 п.4.2.3 настоящего Договора.

6.3. Все приложения, указанные в тексте настоящего договора, являются его неотъемлемыми частями.

7. Прекращение договора аренды

в связи с завершением работ по созданию объектов на земельном участке.

7.1. После завершения работ по созданию многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями Арендатор получает Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (или несколько таких разрешений в отношении отдельных объектов).

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

По совместному решению Арендатора и Арендодателя все строящиеся объекты будут располагаться на земельном участке и данный земельный участок не будет разделен на новые части.

С момента регистрации права собственности на помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном на земельном участке, к собственникам помещений на основании закона переходит право собственности на земельный участок.

По выбору Арендатора в целях прекращения настоящего договора аренды Арендодатель и Арендатор либо обязуются совместно обратиться в регистрирующий орган с соответствующим заявлением после получения Арендатором Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию либо запись о регистрации настоящего договора аренды может быть прекращена в связи с регистрацией прав на помещения в многоквартирном жилом доме.

Возврат земельного участка по настоящему Договору Арендатором Арендодателю совпадает с моментом прекращения Договора аренды и оформление акта об этом не требуется.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего договора, решаются путем переговоров. В противном случае спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области в соответствии с АПК РФ

9. Прочие условия Договора

9.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр, который передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

9.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

9.3. В случае заключения Арендатором договора субаренды, договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

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

9.4. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

9.5. Языком делопроизводства по настоящему Договору является русский язык.

9.6. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или настоящим Договором.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Арендодатель 1»

Адрес местонахождения	143180, МО, г. Звенигород, Нахабинское ш., д.1
Адрес для переписки	
Телефон / Факс	
ИНН / КПП	50015005770 / 501501001
Расчетный счет	40702810903720140936
Наименование банка	Одинцовский ф/л Банка «Возрождение» (ОАО) г. Москва
Корреспондентский счет	30101810900000000181
БИК	044525181
ОГРН	104002900470

Адрес местонахождения
Адрес для переписки
Телефон / Факс
ИНН / КПП
Расчетный счет
Наименование банка
Корреспондентский счет
БИК
ОГРН

«Арендодатель 2»
143180. МО. г. Звенигород. ул. Почтовая, д.8

5015009372 / 501501001
40702810200800000017
ОАО «СМП» Банк» г. Москва
30101810300000000503

«Арендатор»

Адрес местонахождения

115280. г. Москва. ул. Ленинская слобода, д.19

Адрес для переписки
Телефон / Факс
ИНН / КПП
Расчетный счет
Наименование банка
Корреспондентский счет
БИК
ОГРН

115280. г. Москва. ул. Ленинская слобода, д.19
8(499)9950438
7705199395 / 772501001
407 028 107 000 000 026 88
ОАО "МТС-Банк" г. Москва
301 018 106 000 000 002 32
044 525 232
1027739678240

11. Подписи Сторон

Арендодатель 1

М.П.

А.В. Новиков

Арендодатель 2

В.М. Санамьян

М.П.

Арендатор

М.П.

В. Голицын

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ регистрации округа _____

Произведена государственная регистрация _____

Дата регистрации _____

№ регистрации _____

Регистратор _____

23

Всего прошнуровано.

пронумеровано и скреплено

печатью

листа(ов)

Ф.И.О. *Нелица В.И.*

Подпись

Ф.И.О. *Варламова В.И.*

Подпись

