

ДОГОВОР №ДДА-1-10137-320
аренды с выкупом земельного участка в собственность

Московская область, г.Электрoугли

«29» июня 2011 г.

Арендодатель, Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА», ИНН 7714657203, КПП 77140100, внесенный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве 31 июля 2006 г. в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1067746912859, в лице Представителя управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «СТОЛИЦА» в Обществе с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА» Павлушевича Евгения Юрьевича, действующего на основании Договора №02 передачи полномочий единоличного исполнительного органа ООО «СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА» управляющей организации ОО «СТОЛИЦА» от 22 мая 2008 г., с одной стороны,

и

Арендатор, Общество с ограниченной ответственностью «КомплекcСтрой», ИНН 7726552491, КПП 772601001, внесенный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве 31 октября 2006 г. в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1067758887789, в лице Генерального директора Шпундета Александра Наумовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,
в дальнейшем именуемые «сторoны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

Статья 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатель предоставляет (передает) Арендатору во временное владение и пользование (аренду) земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок» («Объект аренды»), расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, Городское поселение Электрoугли, г.Электрoугли, мкр-н Светлый, общей площадью 10137 (десять тысяч сто тридцать семь) кв.м, кадастровый номер 50:16:0701024:320, а Арендатор принимает Участок для его использования в соответствии с условиями настоящего Договора.

Участок подлежит использованию Арендатором для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома и объектов нежилого фонда коммерческого назначения (ветроенно-пристроенные помещения и отдельно стоящие объекты), с объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

1.2. Участок относится к категории земель «земли населенных пунктов», входит в границы городского поселения Электрoугли и имеет разрешенное использование: Смешанная жилая застройка с объектами социально-культурного и бытового значения.

1.3. Участок принадлежит Арендодателю на основании Договора купли-продажи зданий и сооружений и земельного участка от 04.08.2006 года, заключенного ЗАО «Антал-Групп» и ООО «Северная Звезда», Протокола внеочередного Общего собрания Участников Общества с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА» от 02.08.2010 №5. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «06» июля 2011 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» июля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-16/027/2011-052, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АБ № 883444 от «06» июля 2011г.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом плане Участка (Приложение № 1).

1.5. Передача Участка Арендатору производится по акту приема-передачи земельного участка.

Статья 2. Срок договора

2.1. Срок аренды Участка составляет 20 (двадцать) месяцев и нечислится с даты подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка, предусмотренного п. 1.5 настоящего договора.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Статья 3. Размер и порядок оплаты арендной платы и выкупной стоимости земельного участка

3.1. Размер арендной платы за пользование Участком составляет – 198 092 (сто девяносто восемь девяносто два) доллара США (включая НДС) в месяц. Оплата производится в рублях по курсу ЦБ РФ на дату оплаты. Арендная плата за пользование Участком начисляется со дня, следующего за днем

подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка, предусмотренного п. 1.5 настоящего договора.

Оплата арендной платы за пользование Участком производится Арендатором ежемесячно в срок до 25 числа текущего месяца.

3.2. Выкупная стоимость Участка составляет – 1 000 000 (один миллион) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Оплата выкупной стоимости Участка производится Арендатором в последний месяц срока аренды Участка, предусмотренного п. 2.1 настоящего договора, посредством перечисления денежных средств на счет Продавца.

3.3. Обязательство по оплате арендной платы и оплате выкупной стоимости Участка считается исполненным при поступлении денежных средств на счет Продавца.

Статья 4. Выкуп Участка

4.1. При исполнении Арендатором обязательства по оплате выкупной стоимости Участка, предусмотренной п. 3.1 настоящего договора, Участок переходит в собственность Арендатора.

Датой перехода прав собственности является дата государственной регистрации права собственности Арендатора на Участок.

4.2. В течение 3 (три) дней с даты исполнения Арендатором обязательства по оплате выкупной стоимости Участка Арендодатель обязан совместно с Арендатором подать документы, необходимые для государственной регистрации прав собственности на Участок.

4.3. Все расходы по оформлению и государственной регистрации права собственности Арендатора на Участок несет Арендатор.

Статья 5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора.

5.1.2. Требовать досрочного расторжения договора при использовании Участка не по целевому назначению, предусмотренному настоящим договором.

5.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего договора.

5.2.2. В течение 5 (пять) дней с даты вступления настоящего договора в силу передать Арендатору Участок по акту приема-передачи, предусмотренному п. 1.5 договора.

5.2.3. По требованию Арендатора продать Участок на условиях настоящего договора.

5.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству Российской Федерации.

5.2.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Осуществлять на Участке проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства – многоквартирных жилых домов и объектов нежилого фонда коммерческого назначения (встроенно-пристроенные помещения и отдельно стоящие объекты), с объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

5.3.2. Совершать сделки с правами аренды, а также обременять принадлежащие Арендатору права аренды на Участок.

5.4. Арендатор обязан:

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

5.4.2. Исполнять обязательство по оплате арендной платы в соответствии с условиями настоящего договора.

5.4.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель и иных государственных органов свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке соответствующими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.4.4. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

5.4.5. Не нарушать прав владельцев соседних земельных участков, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающей к нему территории.

5.4.6. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Ответственность сторон

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (землетрясения, наводнения, военные действия и т.п.), если данные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договора.

6.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана доказать их наличие и невозможность надлежащего исполнения договора в связи с их наличием.

6.3. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

6.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.1 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от несвоевременно оплаченной суммы арендной платы или выкупной стоимости Участка за каждый день просрочки, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6.5. За нарушение условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Изменение, расторжение и прекращение договора

7.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

7.2. 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 5.1.2 настоящего договора.

7.3. При прекращении (расторжении) настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в состоянии, существующем на дату прекращения (расторжения) договора. При этом стороны производят согласование порядка возврата земельного Участка и понесенных Арендатором затрат по освоению Участка. Кроме того, объекты, возведенные Арендатором на Участке, подлежат оформлению в собственность Арендатора, с учетом части Участка, занятой им и необходимой для их эксплуатации. Переход указанных объектов в собственность Арендодателя возможен при условии предварительно произведенной Арендодателем выплаты Арендатору их рыночной стоимости.

7.4. Стороны обязуются письменно уведомлять об изменениях своей организационно-правовой формы, адреса регистрации и фактического местонахождения, ОГРН, ИНН, КПП, банковских и иных реквизитов, контактных телефонов, факсов и электронной почты в течение 30 (тридцать) дней с момента вступления в силу таких изменений.

Статья 8. Рассмотрение споров

8.1. Все споры, возникающие между сторонами в ходе исполнения настоящего договора, подлежат урегулированию путем проведения между сторонами переговоров.

8.2. В случае невозможности урегулирования спора путем проведения переговоров, спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Московской области, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования спора (отправка претензии производится по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения).

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор является основанием для регистрации права собственности Арендатора на Участок, после подписания сторонами Акта о внесении выкупной стоимости Участка.

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

9.3. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

9.4. Приложения являются неотъемлемой частью договора:
Приложение № 1 - «Кадастровый план земельного участка».

Статья 10. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

«Арендодатель»
Общество с ограниченной
ответственностью «СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА»

Адрес: 140180, Московская область, г.
Жуковский, ул. Туполева, д. 18, стр. 1
ИНН /КПП 7714657203/ 77140100

Банковские реквизиты:
р/с № 40702810100000079850
в Московский Филиал ООО КБ «Смоленский
Банк» г.Москва
к/с 3010181010000000338, БИК 044585338

«Арендатор»
Общество с ограниченной ответственностью
«КомплексСтрой»

Адрес: 115191, г.Москва, Холодильный переулок,
д.7

ИНН/КПП 7726552491/772601001

Банковские реквизиты:
р/с № 40702810122000024993
в АКБ «Абсолют банк» (ЗАО) г. Москва
к/сч.№ 30101810500000000976, БИК 044525976

Е.Ю.Палушевич



А.Н.Шундет



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

Номер регистрационного листа: _____

Приведена государственная регистрация: _____

Дата регистрации: _____

Номер регистрации: _____

Регистратор: _____

