

ДОГОВОР №Н03/10

аренды земельного участка с выкупом в собственность

Московская область

«22» июня 2010 г.

Арендодатель, Некоммерческое партнерство «Мегаполис-Север», ИНН 5017056748, внесенный Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по г. Истра Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц 04.11.2004 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1045003062279 (Свидетельство серия 50 № 006440278), в лице Председателя Рапорты Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Арендатор, Закрытое акционерное общество «МОССТРОЙРЕКОНСТРУКЦИЯ», ИНН 7709346940, КПП 774501001, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739061844, в лице Управляющего Романова И.Л., действующего на основании доверенности от «15» декабря 2009 г., удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Козловым К.В., зарегистрированной в реестре за № 4035-КП, и Договора № У-12 от «29» июня 2007 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации, с другой стороны,

в дальнейшем именуемые «**стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**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, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Черная, общей площадью 148 040 (сто сорок восемь тысяч сорок) кв.м., кадастровый номер 50:08:050204:27, а Арендатор принимает Участок для его использования в соответствии с условиями настоящего Договора.

Участок подлежит использованию Арендатором для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства – многоквартирных жилых и иных домов (объектов), с объектами транспортной и инженерной инфраструктуры.

При проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию указанных объектов капитального строительства Арендатор выполняет функции застройщика, а также осуществляет полномочия застройщика, предусмотренные Федеральным законом от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства возводимых объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у указанных лиц права собственности на объекты долевого строительства.

1.2. Участок относится к категории земель «земли населенных пунктов» и имеет разрешенное использование «под жилищное строительство».

1.3. Право собственности Арендодателя на Участок подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от «27» ноября 2008 г., 50 НГ N 138914, выданным Управлением Федеральной государственной регистрационной службы по Московской области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-08/021/2005-147 от «25» октября 2005 г.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с законодательством Российской Федерации и идентифицированы на прилагаемом к настоящему Договору кадастровом паспорте Участка (Приложение № 1). Кадастровый паспорт Участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Передача Участка Арендатору производится по акту приема-передачи земельного участка, подлежащему подписанию сторонами в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. Заключение настоящего Договора производится во исполнение Инвестиционного контракта № 02/10-Н от «14» апреля 2010 г. (в дальнейшем именуемого – **«инвестиционный контракт»**), заключенного между Закрытым акционерным обществом «МОССТРОЙРЕКОНСТРУКЦИЯ» и Некоммерческим партнерством «Мегаполис-Север», в соответствии с предметом которого стороны производят совместную реализацию инвестиционного проекта по строительству многофункционального комплекса, состоящего из многоквартирных жилых и иных домов (объектов), с объектами развитой инфраструктуры (объекты нежилого фонда), на земельных участках, общей площадью 443 471 (четыреста сорок три тысячи четыреста семьдесят один) квадратный метр, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Павло- Слободское, в районе д. Черная.

1.7. Арендодатель гарантирует, что Участок не обременен правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права его покупки, его права на участок не оспариваются, Участок под арестом не находится.

Статья 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка составляет 18 (восемнадцать) месяцев и исчисляется 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 Федерального закона от «21» июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 3. Размер и порядок оплаты арендной платы и выкупной стоимости Участка

3.1. Размер арендной платы за пользование Участком составляет – 888 240 (Восемьсот восемьдесят восемь тысяч двести сорок) рублей 00 копеек (НДС не облагается) за полугодие, равное 6 (шесть) месяцам, из расчета 148 040 (сто сорок восемь тысяч сорок) рублей 00 копеек (НДС не облагается) за 1 (один) месяц. 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 посредством проведения сторонами зачета встречных однородных требований. Сумма арендной платы подлежит зачету в счет внесения Арендодателем вклада в соответствии с Инвестиционным контрактом № 02/10-Н от «14» апреля 2010 г., в сумме, равной сумме арендной платы, подлежащей уплате Арендатором за пользование Участком. Зачет производится посредством подписания сторонами соглашения о зачете. При отказе или уклонении одной из сторон от подписания указанного соглашения зачет производится в одностороннем порядке, посредством направления одной из сторон в адрес другой стороны уведомления о зачете.

3.2. Выкупная стоимость Участка составляет – 564 831 816 (Пятьсот шестьдесят четыре миллиона восемьсот тридцать одна тысяча восемьсот шестнадцать) 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 проведения сторонами зачета встречных однородных требований. Сумма платежа, подлежащего внесению в счет оплаты выкупной стоимости Участка, подлежит зачету в счет внесения Арендодателем вклада в соответствии с Инвестиционным контрактом № 02/10-Н от «14» апреля 2010 г., в сумме, равной сумме платежа, подлежащего внесению Арендатором в счет оплаты выкупной стоимости Участка. Зачет производится посредством подписания сторонами соглашения о зачете. При отказе или уклонении одной из сторон от подписания

указанного соглашения зачет производится в одностороннем порядке, посредством направления одной из сторон в адрес другой стороны уведомления о зачете.

3.3. Обязательство по оплате арендной платы и оплате выкупной стоимости Участка считается исполненным при подписании соглашения о зачете и/или получения уведомления о зачете.

Статья 4. Выкуп Участка

4.1. При исполнении Арендатором обязательства по оплате выкупной стоимости Участка, предусмотренной п. 3.2 настоящего Договора, Участок переходит в собственность Арендатора.

При подписании сторонами соглашения о зачете, предусмотренного п. 3.2 настоящего Договора, но не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 2.1 Договора, стороны подписывают Акт о внесении выкупной стоимости Участка и указывают в последнем о переходе к Арендатору прав собственности на Участок. Датой перехода прав собственности на Участок является дата государственной регистрации права собственности Арендатора на Участок в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. В течение 3 (три) дней с даты подписания сторонами Акта о внесении выкупной стоимости Участка, предусмотренного п. 4.1 настоящего Договора, Арендодатель обязан передать Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации прав собственности на Участок, в требуемом количестве экземпляров. В составе документов, подлежащих передаче Арендатору, Арендодатель обязан передать Арендатору нотариальную доверенность, выданную на указанное Арендатором физическое лицо, с правом совершения указанным лицом от имени Арендодателя действий по представлению интересов Арендодателя во всех уполномоченных государственных органах (организациях, учреждениях и прочее) при государственной регистрации прав собственности Арендатора на Участок.

4.3. Все расходы по оформлению и государственной регистрации прав 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 Арендатором Участка не по целевому назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора.

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

5.2. Арендодатель обязан:

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

5.2.2. 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 и иных домов (объектов), с объектами транспортной и инженерной инфраструктуры. При этом Арендатор вправе для проведения работ по проектированию и строительству указанных объектов на Участке, производить снос объектов (строений, сооружений и прочее), существующих на Участке, без возмещения Арендодателю стоимости указанных объектов.

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

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. В течение 5 (пять) рабочих дней с даты вступления настоящего Договора в силу принять у Арендодателя Участок по акту приема-передачи земельного участка, предусмотренному п. 1.5 Договора.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целями использования Участка, предусмотренными п. 1.1 настоящего Договора, и надлежащим образом исполнять все условия 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 (смежных) 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.

Статья 6. Ответственность сторон

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия 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 обязательств по Договору.

6.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана доказать их наличие и невозможность надлежащего исполнения обязательств по Договору в связи с их действием.

6.3. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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 законодательством Российской Федерации порядке.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в случае, указанном в п. 5.1.2 настоящего Договора.

7.3. 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.

7.4. Арендодатель вправе уступить свои права по настоящему Договору Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», действующему на основании договора доверительного управления от имени и представляя интересы владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первый Земельный», при условии принятия обязанностей, условий и обязательств по настоящему Договору, а также прав и обязательств по инвестиционному

контракту. Уступка прав по настоящему Договору оформляется договором уступки прав. Уступка прав не должна ущемлять права Арендатора и Застройщика, вытекающие из настоящего Договора и инвестиционного контракта.

Статья 8. Рассмотрение споров

8.1. Все споры, возникающие из данного Договора или в связи с ним, подлежащие рассмотрению в суде, рассматриваются в Арбитражном суде Московской области.

8.2. Все споры между сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор является основанием для регистрации прав собственности Арендатора на Участок после подписания сторонами Акта о внесении выкупной стоимости Участка, предусмотренного п. 4.1 Договора.

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, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. Приложения являются неотъемлемой частью Договора: Приложение № 1 «Кадастровый паспорт земельного участка».

10. Реквизиты сторон

Арендодатель

Некоммерческое партнерство «Мегаполис-Север»

ИНН/КПП 5017056748/501701001

ОГРН 1045003062279

Почтовый адрес: 143591, Московская область, Истринский район, д. Лобаново, д. 32Б

Банковские реквизиты: р/с 40703810240020100076 в Сбербанке России ОАО г. Москва, к/с 30101810400000000225, **БИК 044525225**

Арендатор

Закрытое акционерное общество «МОССТРОЙРЕКОНСТРУКЦИЯ»

ИНН/КПП 7709346940/774501001

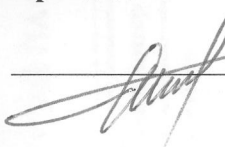
ОГРН 1027739061844

Почтовый адрес: 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 16

Банковские реквизиты: р/с 40702810510000000114 в ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» Московский филиал, г. Москва, к/с 30101810700000000802, **БИК 044583802**

11. Подписи сторон

Арендодатель


С.Д. Рапота


Арендатор


И.Л. Романов


(наименование органа кадастрового учета)

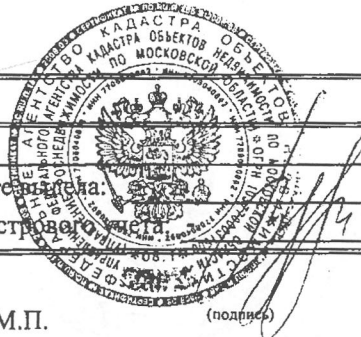
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

10 октября 2008 г.

№ 08/08-4-19155

1	Кадастровый номер 50:08:050204:27		2	Лист № 1		3	Всего листов 2	
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: -							
5						6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2003	
7	Местоположение: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Черная							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	-	весь	-		-	-	-	-
9	Разрешенное использование: под жилищное строительство							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -							
11	Площадь: 148040 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 130241150.8000	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 879.7700	14	Государственная, 1963 г.	
15	Сведения о правах:							
	Вид права		Правообладатель			Особые отметки		
	Собственность		НП "Мегаполис-Север"			Свидетельство о государственной регистрации права от 25.10.2005 № 0350823		
16	Особые отметки: -							
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: -				
18.2			Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
18.3			Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					



Начальник отдела по Истринскому району

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.С. Кудрявцева

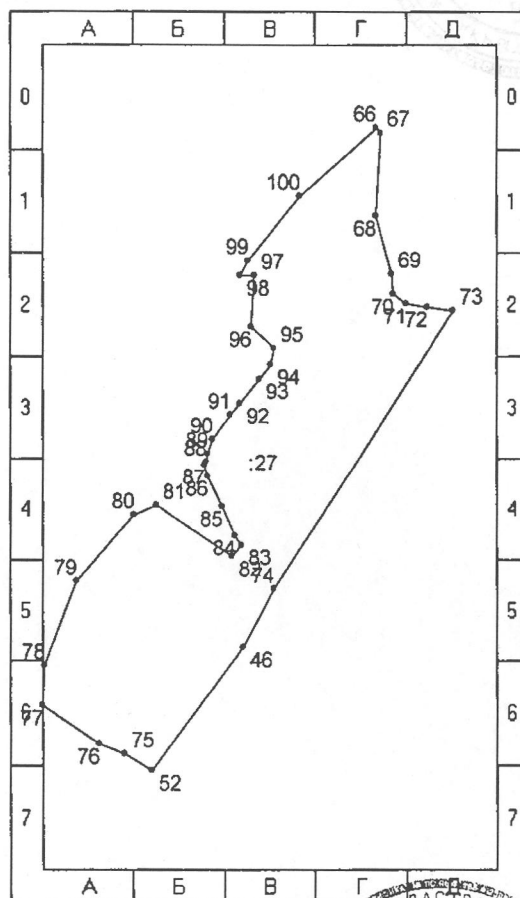
(инициалы, фамилия)

10 октября 2008 г.

№ 08/08-4-19155

1	Кадастровый номер 50:08:050204:27	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
---	-----------------------------------	---	----------	---	----------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:9922

Условные знаки см. в листе

Начальник отдела по Истринскому району

(наименование должности)



(подпись)

О.С. Кудрявцева

(инициалы, фамилия)

Прошито,
пронумеровано,
скреплено печатью



Романов Л.П.



Работа С.Д.

ЛИСТ