ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 1

пос. Томилино Московской области "04" июня 2013 г.

Индивидуальный предприниматель Акопов Борис Рафикович, ОГРНИП 312774603200703, ИНН 772316225819, дата рождения 20.09.1964г., место рождения: гор. Тбилиси Грузинской ССР, паспорт: серия 45 10 №340963, выдан 12.10.2009г. отделением по району Южнопортовый ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО 12.10.2009г., код подразделения 770-113, зарегистрирован по адресу: Россия, г. Москва, ул. Трофимова, д.35/20, кв.231, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТомСтрой»,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Багаутдинова Рашита Ишбулдовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект аренды: земельный участок с кадастровым номером 50:22:0040306:94, площадью 239200 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1, участок 1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку, а Арендатор обязуется принять его по акту приема-передачи.
Целевое назначение Объекта аренды: для проектирования и строительства жилого комплекса.
Границы Объекта аренды указаны в кадастровом паспорте земельного участка (Приложение № 2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании передаточного акта от 17.06.2011 г. и соглашения об отступном от 17.06.2011 г. № Л/А, о чем 11.08.2011 г. в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-22/059/2011-212, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 50-АДN 799474 от 18.03.2013 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.3. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет 6 (шесть) месяцев, начиная с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации Стороны несут в равных долях.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

2.2. Арендная плата начисляется со дня передачи земельного участка по акту приема-передачи.

2.3. Размер ежегодной арендной платы составляет 2 808 600 (Два миллиона восемьсот восемь тысяч шестьсот) рублей 58 коп. В случае уменьшения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит пропорциональному уменьшению. В случае увеличения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит пропорциональному увеличению.

2.4. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем не чаще одного раза в год при изменении и (или) индексации ставок земельного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

_____ Б. Р. Акопов _____ Р. И. Багаутдинов

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием;

3.1.2. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок 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 на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и/или нарушений им законодательства и/или условий Договора.

3.2. Арендатор обязан:

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

3.2.2. Уплатить причитающуюся Арендодателю арендную плату.

3.2.3. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. 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.

3.2.4. Не совершать сделки с правом аренды и/или земельным Участком без письменного согласия Арендодателя за исключением случаев заключения договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.2.5. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации права аренды в органы государственной регистрации.

3.2.6. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

3.2.7. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

3.2.8. 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.

3.2.9. Осуществлять проектирование и строительство жилого комплекса на всей или на части площади Объекта (по усмотрению Арендатора).

3.2.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и Московской области.

3.2.11. Вернуть Арендодателю Объект по акту при расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон - в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

_____ Б. Р. Акопов

_____ Р. И. Багаутдинов

- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 3 (трех) лет;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или Московской области;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок с правом аренды и/или размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке (за исключением случаев, предусмотренных п. 3.2.4. настоящего договора);
- необоснованного нарушения Арендатором сроков начала строительства Объекта, установленных Сторонами в соответствии с Графиком строительства, более чем на 6 (шесть) месяцев после получения разрешения на строительство. При этом Арендодателем направляется письменное уведомление о досрочном расторжении настоящего договора в адрес Арендатора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и Московской области.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора, расторжением настоящего Договора.

4.1.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2. 1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4.2.3. В десятидневный срок сообщать Арендатору сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов. Установленный настоящим пунктом порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

4.2.4. Осуществлять контроль использования земельного участка Арендатором с периодичностью 1 (один) раз в год.

4.2.5. Передать Арендатору земельный участок в течение 1 (одного) дня с момента подписания настоящего Договора.

4.2.6. Уплачивать налоги в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,01% от суммы платежей за истекший расчетный период.

5.3. В случае нарушения Арендодателем срока передачи Арендатору земельного участка, установленного настоящим Договором, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 1 (одного) % от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения срока возврата земельного участка, установленного п.3.2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,01% от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.5. В случае самовольной передачи Арендатором (кроме предусмотренных пунктом 3.2.4. случаев) своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование

Б. Р. Акопов

Р. И. Багаутдинов

(субаренду) без согласия Арендодателя либо использования земельного Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы.

5.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем направления претензий. Ответ по существу должен быть направлен Стороной в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения претензии.

6.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Московской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. В остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:

7.4.1. Копии документов, подтверждающих право собственности Арендодателя на земельный участок (Приложение №1).

7.4.2. Копия кадастрового паспорта (Приложение №2).

7.4.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Индивидуальный предприниматель Акопов Борис Рафикович, ОГРНИП 312774603200703, ИНН 772316225819, почтовый адрес для корреспонденции: Россия, г. Москва, ул. Трофимова, д.35/20, кв.231, телефон 8-903-9694080, расчетный счет № 40802810102600151351 в Люберецком филиале Банка «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ОАО) г. Москва (БИК 044525181, к/сч. 30101810900000000181), адрес электронной почты: akopovboris@gmail.com

_____ Б. Р. Акопов

М.П.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ТомСтрой», 140090, Московская область, г. Дзержинский, ул. Лермонтова, д. 42, ИНН 5027137386, КПП 502701001, р/счет № 40702810740240005889 в ОАО Сбербанк России г. Москва, к/счет № 30101810400000000225, БИК 044525225, адрес электронной почты: advokat.79@mail.ru, тел. 8(347)289-93-93.

Генеральный директор _____ Р. И. Багаутдинов

М.П.

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

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация договор

Дата регистрации 24.06.13

Номер регистрации 50-50-20/048/2013-458

Регистратор (подпись) И.В. Ермолаева (Ф.И.О.)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АВ № 126344, дата выдачи 11.08.2011;
серия 50-АД № 445416, дата выдачи 17.12.2012;
серия 50-АД № 794133, дата выдачи 06.02.2013

Дата выдачи: "18" марта 2013 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 17.06.2011

• Соглашение об отступном от 17.06.2011 №Л/А

Субъект (субъекты) права: Акопов Борис Рафикович, дата рождения 20.09.1964, место рождения: гор. Тбилиси Грузинской ССР, гражданство Гражданин РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 10 № 340963, выдан 12.10.2009 отделением по району Южнопортовый ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, код подразделения 770-113; адрес преимущественного пребывания: Россия, г.Москва, ул.Трофимова, д.35/20, кв.231

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку, общая площадь 239 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, пос.Жилино-1, уч.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:22:0040306:94

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" августа 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-22/059/2011-212

Регистратор Кузнецова М. В.

М.П. (подпись)

50-АДN 799474

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

22.02.2013 № МО-13/3В-179851

1	Кадастровый номер 50:22:0040306:94				2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 50:22:004 03 00:0001;50:22:000 00 00:0013				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 24.06.2008			
5	—								
7	Местоположение: Московская обл., Люберецкий район, пос. Жилино-1, участок 1								
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	Категория не установлена	
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 239200+/-342 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 883207728	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3692.34	14	Система координат: МСК-50, зона 2		
15	Сведения о правах:								
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ					
	Акопов Борис Рафикович	Собственность	—	—					
16	Особые отметки: Сведения о зонах прилагаются на листе № 2								
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 Люберецкого отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

О. П. Багдасарова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

22.02.2013 № МО-13/3В-179851

1	Кадастровый номер 50:22:0040306:94		2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
16	**Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий**					
	№ п/п.	Описание зоны				
	1	2				
	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона объекта ВЛ-6 кВ от ФП-2-ТП-311", 50.22.2.2, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона объекта ВЛ-6 кВ от ФП-2-ТП-311", 50.22.2.2, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255.				

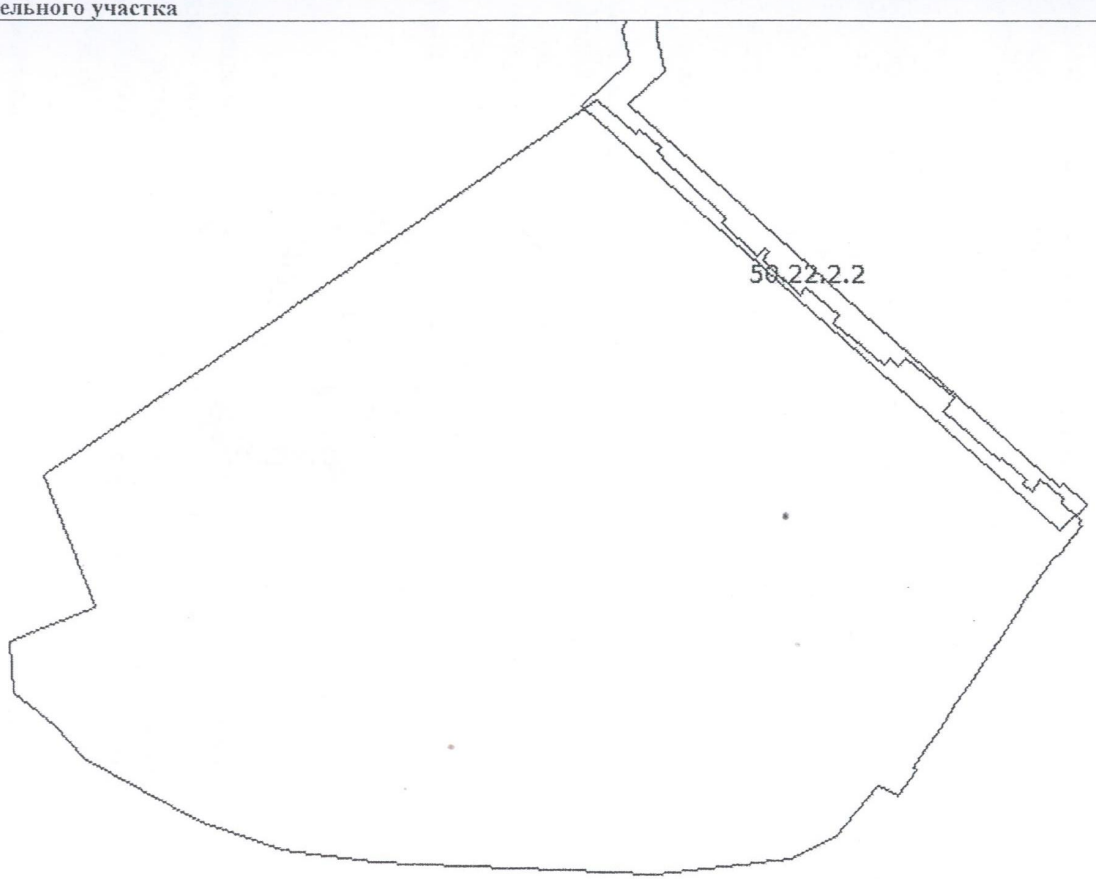
Начальник Люберецкого отдела — (наименование должности)

М.П. (подпись)

О. П. Багдасарова — (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

22.02.2013 № МО-13/3В-179851

1	Кадастровый номер 50:22:0040306:94	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:5000		Условные знаки: ——		

Начальник Люберецкого отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

О. П. Багдасарова
(инициалы, фамилия)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 1

пос. Томилино Московской области "04" июня 2013 г.

Индивидуальный предприниматель Акопов Борис Рафикович, ОГРНИП 312774603200703, ИНН 772316225819, дата рождения 20.09.1964г., место рождения: гор. Тбилиси Грузинской ССР, паспорт: серия 45 10 №340963, выдан 12.10.2009г. отделением по району Южнопортовый ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО 12.10.2009г., код подразделения 770-113, зарегистрирован по адресу: Россия, г. Москва, ул. Трофимова, д.35/20, кв.231, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТомСтрой»,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Багаутдинова Рашита Ишбулдовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2.5 договора аренды земельного участка № 1 от 04.06.2013 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером 50:22:0040306:94, площадью 239200 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1, участок 1 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного жилищного строительства, предусматривающего смешанную малоэтажную, среднеэтажную и многоэтажную жилую застройку).

2. Подписи сторон:

Арендодатель: Индивидуальный предприниматель Акопов Борис Рафикович, ОГРНИП 312774603200703, ИНН 772316225819, почтовый адрес для корреспонденции: Россия, г. Москва, ул. Трофимова, д.35/20, кв.231, телефон 8-903-9694080, расчетный счет № 40802810102600151351 в Люберецком филиале Банка «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ОАО) г. Москва (БИК 044525181, к/сч 30101810900000000181), адрес электронной почты: akopovboris@gmail.com.

_____ Б. Р. Акопов
М.П.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ТомСтрой», 140090, Московская область, г. Дзержинский, ул. Лермонтова, д. 42, ИНН 5027137386, КПП 502701001, р/счет № 40702810740240005889 в ОАО Сбербанк России г. Москва, к/счет № 30101810400000000225, БИК 044525225, адрес электронной почты: advokat.79@mail.ru, тел. 8(347)289-93-93.

Генеральный директор _____ Р.И. Багаутдинов
М.П.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

9 (Девять) страниц

Индивидуальный предприниматель	Генеральный директор ООО «ТомСтрой»
_____ Акопов Б.Р.	_____ Багаутдинов Р.И.