

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Город Ногинск Московской области

Седьмое октября две тысячи тринадцатого года

Индивидуальный предприниматель Карелина Елена Ивановна, дата рождения 21.02.1951г., место рождения: г.Конаково Калининской области, пол: женский, паспорт РФ 4505 №214054, выдан 05.02.2003г. ОВД «Ново-Косино» г.Москвы, адрес места жительства: г.Москва, ул. Алябьева д. 4 корп. 2, кв. 63, именуемая в дальнейшем Арендодатель, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации № 313774613300537 от 13 мая 2013г., выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ» (ОГРН 1127747177964 ИНН 7721776699 КПП 503101001 адрес местонахождения: 142407, Московская область, г. Ногинск, улица Аэроклубная, дом 15), именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора Крюковой Екатерины Сергеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона, заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору, Арендодатель передает в Аренду земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", общей площадью 100 000 (сто тысяч) кв.м., имеющий адрес: Московская обл., г.Ногинск, ул.Аэроклубная (кадастровый номер: 50:16:0302010:116), за плату, во временное пользование (Аренду) с правом последующей пролонгации и преимущественного права на заключение нового договора аренды с Арендатором, а Арендатор принимает Участок для его использования в соответствии с условиями настоящего Договора, при этом обязуется в установленный Договором срок и за свой счет либо за счет привлеченных средств осуществить на Участке проектирование объекта капитального строительства с характеристиками, указанными в п. 1.5. настоящего Договора, его строительство, ввод объекта в эксплуатацию, а так же выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Участок относится к категории земель "Земли населенных пунктов" и имеет разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки.

1.3. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 15.12.2012 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 50-АД № 739310 от « 26 » декабря 2012 г., выданным Управлением Федеральной

2

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.4. Передача Участка Арендатору производится по акту приема-передачи земельного участка, который подписывается Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора Аренды.

1.5. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте Участка, который является Приложением к Договору и его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.6. Участок предоставляется для целей осуществления строительства объектов: многоэтажные дома, детский сад, котельная, инженерная инфраструктура.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет - на весь срок строительства, до его полного завершения, либо прекращения.

2.2. В случае, если строительство не будет окончено в срок указанный в п. 2.1. настоящего Договора, но и не будет прекращено, его действие продлевается на весь необходимый срок до даты завершения строительных работ полностью.

2.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Участком в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.

3.2. Размер платы за арендованный земельный участок составляет 7 000 000 (семь миллионов) рублей в год. Арендная плата уплачивается не позднее 10 дней по истечении очередного года.

3.3. Изменение размера арендной платы и порядка ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать Участок согласно пунктам настоящего Договора и надлежащей документации на строительство в пределах Участка.

4.1.2. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию Участком по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя безвозмездного устранения недостатков Участка, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Участка;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

4.1.3. Согласно законодательству Российской Федерации, претендовать на последующее заключение Договора Аренды указанного в настоящем Договоре Участка.

4.1.4. Осуществлять иные права, не регулируемые настоящим Договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Реализовывать свои права по Договору, согласно всей необходимой архитектурно-строительной и проектной документации.

4.2.2. Обеспечить ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в сроки не противоречащие нормам законодательства РФ, в том числе, техническими регламентами, ГОСТ, СНиП, МГСН, а так же графиками выполнения отдельных этапов работ и ввода объектов в эксплуатацию с оформлением имущественных прав, согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ.

4.2.3. В порядке, установленном законодательством РФ, обеспечить проведение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства в соответствии выданными техническими условиями эксплуатирующей организации.

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

4.2.5. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на участке.

4.2.6. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ, обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

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

4.2.8. Не нарушать прав владельцев соседних земельных участков, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки арендуемого Участка и прилегающей к ней территории.

4.2.9. В течение 15 (пятнадцати) дней с момента оформления в установленном законом порядке имущественных прав на возведенные объекты, представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на той части Участка, который окажется под построенным многоквартирным домом и территорией прилегающей к этому дому.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, при невыполнении Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесение арендной платы в течение 20 (двадцати) дней со дня когда Арендатор должен внести оплату;
- использование Участка не по целевому назначению;
- использование Участка способами запрещенными законодательством Российской Федерации;

Расторгнуть настоящий Договор по иным основаниям, регулируемым законодательством Российской Федерации.

5.1.2. В судебном порядке обратиться с иском о возмещении материального ущерба Арендатора в случае если действия последнего причинили материальный ущерб Арендодателю.

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

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора если она не наносит вред окружающей среде и не противоречит законодательству Российской Федерации;

5.2.3. Совершить все необходимые действия и не препятствовать законному возникновению прав на часть Участка, подлежащую переходу в собственность третьих лиц, согласно п. 4.2.2. настоящего Договора.

5.2.4. В законном порядке предоставить право Арендатору на последующее заключение Договора Аренды указанного в настоящем Договоре Участка.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

6.1. Передача Участка Арендатору в аренду и возврат Участка Арендодателю Арендатором оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора (Приложение № 2).

6.2. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи Участка на условиях Договора рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Участка, а Арендатора – по принятию Участка.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством России.

7.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

7.3. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора не является для Сторон обязательным.

8.2. Претензионные письма направляются Сторонами заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон.

8.3. Допускается направление Сторонами претензионных писем иными способами: Дополнительный способ направления претензий. Такие претензионные письма имеют юридическую силу, в случае получения Сторонами их оригиналов.

8.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет Срок рассмотрения рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

8.5. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

9.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее Срок уведомления о форс-мажоре календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными

органами.

9.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

10.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

10.3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

10.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

10.5. Соглашения об изменении условий Договора и о расторжении Договора подлежат государственной регистрации.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ИП «Карелина Елена Ивановна»

паспорт РФ 4505 №214054, выдан 05.02.2003г. ОВД «Ново-Косино» г.Москвы,

адрес места жительства: г.Москва, ул. Алябьева д. 4 корп. 2, кв. 63

свидетельство о государственной регистрации № 313774613300537 от 13 мая 2013г., выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве

Арендатор: ООО «ИСК «ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ»

юридический адрес - 142407, РФ, Московская обл., г.Ногинск, ул.Аэроклубная, д.15;

почтовый адрес - 142407, РФ, Московская обл., г.Ногинск, ул.Аэроклубная, д.15;

ИНН - 7721776699 КПП - 503101001; ОГРН - 1127747177964;

р/с - 40702810440020001099 в ОАО «Сбербанк России» г.Москва;

к/с 30101810400000000225; БИК 044525225.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

13.1. От имени Арендодателя _____

13.2. От имени Арендатора _____



Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.04.2013 № МО-13/ЗВ-422646

В.1

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|--|--|--|--|---------------------|-----------------------------------|
| 1 | Кадастровый номер 50:16:0302010:116 | | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 3 | |
| Общие сведения | | | | | | | |
| 4 | Предыдущие номера: 50:16:0302010:103 | | | | | | |
| 5 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.08.2008 | | | | | | |
| 7 | Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, г. Ногинск, ул. Аэроклубная | | | | | | |
| 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 | |
| 8.2 | 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 | |
| 8.1 | 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 | 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 | |
| 9 | Разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование/характеристика деятельности: — | | | | | | |
| 12 | Площадь: 160211000 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 160211000 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1602.11 | 14 | Система координат: МСК-50, зона 2 |
| 15 | Вид права: Собственность | | Особые отметки: Документ | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | | | | | |
| 18.1 | Номера образованных участков: 50:16:0302010:115, 50:16:0302010:116, 50:16:0302010:117 | | | | | | |
| 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | | | |
| 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:16:0302010:103 | | | | | | |

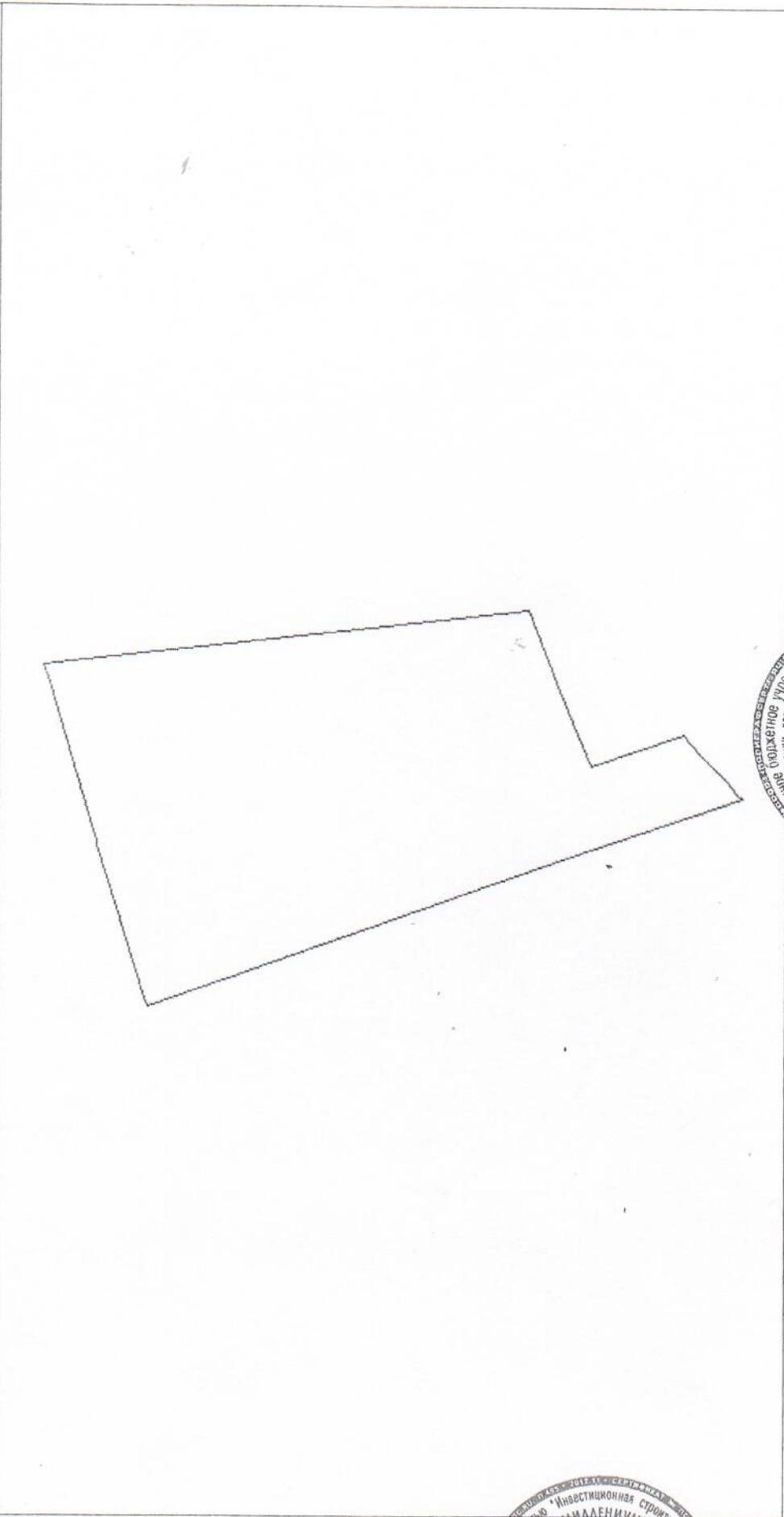
Начальник Ногинского отдела
(наименование должности)

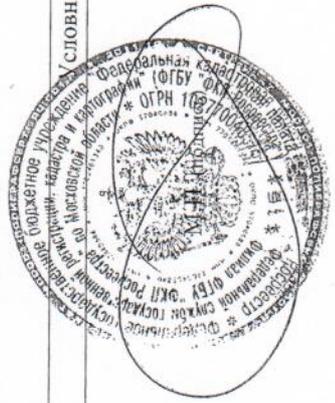
С. В. Римкевич
(инициалы, фамилия)



КАМЕНЦА Е.И.
КРОКОВА Е.С.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
23.04.2013 № МО-13/ЗВ-422646

| | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|----------|---|------------------|
| 1 | Кадастровый номер 50:16:0302010:116 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3 |
| План (чертеж, схема) земельного участка  | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:5000 | | | | словные знаки: — |



С. В. Римкевич
(инициалы, фамилия)

Начальник Ногинского отдела
(наименование должности)



КАРЕЛИНА Е. Ч
КИСЛОБОСА Е. С

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г.Ногинск

" ____ " октября 2013 года

Мы, нижеподписавшиеся, Индивидуальный предприниматель Карелина Елена Ивановна, паспорт серия 45 05 № 214054 выдан 05.02.2003 года ОВД «Ново-Косино» г.Москвы код подразделения 772-045, адрес регистрации: г.Москва, ул.Алябьева, д.4, корп.2, кв.63, свидетельство о государственной регистрации физического лица 313774613300537 от 13.05.2013г., именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Крюковой Екатерины Сергеевны, действующей на основании Устава с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору *во временное пользование* земельный участок общей площадью 100 000 кв.метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, находящийся по адресу: Московская область, г.Ногинск, ул.Аэроклубная, с кадастровым номером: 50:16:0302010:116.

ПЕРЕДАЛ

Арендодатель:

ИП Карелина Елена Ивановна

М.П.



ПРИНЯЛ

Арендатор:

ООО «ИСК «ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ»

Генеральный директор

Крюкова Е.С.

