

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № А-ПЗ/1404-44

г. Москва

«01» июня 2014 года

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Первый Земельный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент», ИНН 7702602471, КПП 502401001, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1067746540201, свидетельство о государственной регистрации: серия 77 № 009304723, выданное «27» апреля 2006 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Мехоношина А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «МАГИ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Булавина С.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее именуемый — «Договор») о следующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает Арендатору земельный участок (именуемый в дальнейшем «Участок» или «Объект аренды»), площадью 94 600 (девяносто четыре тысячи шестьсот) кв.м., имеющий адресные ориентиры: Московская область, Истринский район, с/пос. Павлово-Слободское, с. Павловская Слобода, ул. Красная, д.9, кадастровый номер **50:08:050313:0047**, за плату во временное владение и пользование (аренду), а Арендатор принимает Участок для его использования в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом Арендатор обязуется в течение срока действия Договора, за свой счет, либо за счет привлеченных средств осуществить на Участке проектирование объекта капитального строительства (градостроительного объекта) с характеристиками, указанными в пункте 1.5 настоящего Договора, его строительство, ввод объекта в эксплуатацию, а также выполнить все иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

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

1.3. Передача Участка Арендатору производится по Акту приемки-передачи земельного участка, после вступления настоящего Договора в силу.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством, и идентифицированы как указано на плане кадастрового паспорта земельного участка (выписке из государственного кадастра недвижимости).

1.5. Участок предоставляется для целей осуществления проектирования и строительства объекта: жилого комплекса, с жилыми и нежилыми помещениями (далее — Комплекс, объект, объект капитального строительства или градостроительный объект), инженерными системами и коммуникациями, со следующими характеристиками:

Этажность домов в составе Комплекса - не более 5;

Ориентировочная общая площадь квартир в Комплексе - 95 000 кв.м.;

Ориентировочная площадь отдельно стоящих, встроенно-пристроенных нежилых помещений коммерческого назначения - 6 000 кв.м.

1.6. Стороны обязуются совместно осуществить все необходимые действия и подать надлежащий комплект документов для регистрации настоящего Договора не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты его подписания.

1.7. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент» и гарантирует, что до полного исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по Договору, не будет приобретать паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент». В случае приобретения Арендатором вышеуказанных паев до полного исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по Договору, настоящий Договор считается расторгнутым в день их приобретения.

1.8. Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является акционером Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент» и гарантирует, что до полного исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по Договору, не станет акционером Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент». В случае, если Арендатор станет акционером, дочерним и зависимым обществом Закрытого акционерного общества Управляющая компания «Виктори Эссет Менеджмент» до полного исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по Договору, настоящий Договор считается расторгнутым в день наступления данного события.

Статья 2. Срок действия Договора.

2.1. Договор заключен на срок до 01 июня 2017 года.

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

2.3. Действие настоящего Договора прекращается на следующий день, по истечению срока, согласованного сторонами в пункте 2.1. Договора, если иное не вытекает из закона или соглашения Сторон.

2.4. Сроки, содержание и продолжительность этапов проектирования и строительства объекта капитального строительства определяются Арендатором самостоятельно, в соответствии с актами (решениями, распоряжениями и т.п.) органов государственной власти и местного самоуправления, регулирующими деятельность Арендатора в области землепользования и градостроительства.

Статья 3. Особые условия Договора

3.1. Арендатор вправе только с согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права и арендованный Участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Статья 4. Арендная плата

4.1. Арендная плата согласована Сторонами и составляет 94 600,00 (Девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек, включая НДС 18% 14 430, 51 (Четырнадцать тысяч четыреста тридцать) рублей 51 копейку в месяц.

4.2. Обязательство по оплате арендной платы по настоящему Договору возникает у Арендатора с момента приема Участка по Акту приема-передачи земельного участка и прекращается с момента прекращения действия настоящего Договора.

4.3. Арендная плата за владение и пользование Участком оплачивается Арендатором ежемесячно, не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, подлежащим оплате, путем перечисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Арендодателя.

4.4. Акт оказанных услуг подписывается сторонами в последний рабочий день месяца за все дни действия Договора аренды текущего месяца.

4.5. В случае изменения реквизитов для уплаты арендной платы Арендодатель направляет об этом соответствующее письменное уведомление Арендатору. Арендная плата подлежит внесению Арендатором по новым реквизитам на основании Договора и уведомления без внесения изменений и дополнений в Договор.

Статья 5. Права и обязанности Арендатора

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2. В соответствии с условиями настоящего Договора, правилами и нормативами действующего законодательства Российской Федерации и Московской области (в том числе техническими регламентами, ГОСТ, СНиП):

осуществить проектные и изыскательские работы, архитектурно-строительное проектирование и получить разрешение на строительство объекта капитального строительства (градостроительного объекта) на Участке;

проводить на Участке работы подготовительного периода по строительству объекта капитального строительства (градостроительного объекта), в том числе инженерно-изыскательские работы, работы по установке временных сооружений (ограждений, строительного городка и т.п.), временных дорог, инженерных сетей и сооружений;

проводить на Участке работы по строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства (градостроительного объекта), инженерных сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства (градостроительного объекта) в соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующих организаций.

5.3. Если в течение срока действия настоящего Договора Участок будет отчужден Арендодателем третьим лицам, Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Арендодателя возмещения реального ущерба, вызванного таким расторжением, в соответствии с условиями, установленными настоящим Договором.

Арендатор обязан:

5.4. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

5.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату;

5.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению прилегающей территории;

Обеспечить свободный доступ на Участок Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель;

5.7. Выполнять в соответствии с требованием соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

5.8. В случае изменения своего адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;

5.9. Не нарушать права других землепользователей.

5.10. Арендатор так же осуществляет другие права и несет так же другие обязанности, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (градостроительного объекта).

Статья 6. Права и обязанности Арендодателя

Арендодатель имеет право:

6.1. Проверять состояние переданного в аренду Участка, надлежащее исполнение Арендатором обязанностей, установленных Договором аренды;

6.2. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор аренды необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или правовые нормативные акты.

Арендодатель обязан:

6.3. После вступления в силу настоящего Договора передать Арендатору Участок с составлением соответствующего акта.

6.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора аренды.

6.5. Осуществлять контроль за использованием Участка и исполнением условий настоящего Договора

6.5. Арендодатель так же осуществляет другие права и несет так же другие обязанности, указанные в настоящем Договоре и предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

Статья 7. Изменение и расторжение Договора

7.1. По обоюдному согласию сторон настоящий Договор может быть расторгнут или изменен.

7.2. Расторжение Договора по требованию одной из сторон не допускается, за исключением случаев, указанных в законе и в настоящем Договоре.

7.3. В случае невыполнения одной из сторон должным образом обязательства по настоящему Договору, другая сторона направляет нарушившей стороне письменное уведомление, в котором должны быть изложены обстоятельства, составляющие нарушение. В случае не устранения виновной Стороной нарушения в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления другая сторона имеет право обратиться в Арбитражный суд г. Москвы.

Нарушение, которое было устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжение Договора.

7.4. Все споры по настоящему Договору, в том числе по требованиям о признании Договора аренды недействительным или незаключенным, подлежат разрешению исключительно в Арбитражном суде г. Москвы.

Статья 8. Ответственность Сторон

8.1. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы просроченной задолженности.

8.2. За нарушение условий Договора аренды стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. 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.

Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом или торгово-промышленной палатой. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продлением действия настоящего Договора.

Статья 9. Дополнительные условия Договора

9.1. Арендодатель подтверждает Арендатору, что на день подписания Договора аренды у Арендодателя отсутствовали обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для невозможности заключения настоящего Договора, признания его незаключенным или недействительным.

9.2. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения (в том числе от своих вышестоящих органов управления) для вступления в настоящий Договор, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

9.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Арендатор.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Арендатора, один – для Арендодателя, один – для органа осуществляющего государственную регистрацию Договора.

Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель

Закрытое акционерное общество
Управляющая компания «Виктори Эссет
Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«Первый Земельный» под управлением
Закрытого акционерного общества
Управляющая компания «Виктори Эссет
Менеджмент»

ОГРН 1067746540201;

ИНН 7702602471; КПП 502401001;

Адрес местонахождения: 143401,
Московская область, г. Красногорск,
ул. Школьная, д.6

Банковские реквизиты:

р/с 40701810938260000172 в

ОАО "Сбербанк России" г. Москва,

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

Арендатор

Общество с ограниченной
ответственностью «МАГИ»

ОГРН 1125012008835; ИНН 5012075539;
КПП 504101001

Адрес местонахождения: 143964,
Московская область, г. Реутов, ул. Новая,
д. 2, кв. 74.

Банковские реквизиты:

р/с 40702810538250015864 в ОАО
«Сбербанк России» г. Москва,

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225.

Генеральный директор



Мехоношин А.В.

Генеральный директор



Булавин С.Е.

ПРОШЕТО
ПРОНУМЕРОВАНО

