

**ДОГОВОР
ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №1**

город Звенигород Московской области

«01» сентября 2015г

Общество с ограниченной ответственностью «Суперстрой», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Лазебникова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава и **Закрытое акционерное общество «Стройпромавтоматика»**, в лице Генерального директора Голицына А.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, также в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, общей площадью 10 832 (Десять тысяч восемьсот тридцать два) кв.м, с кадастровым номером 50:49:0010105:3293, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование земельного участка – «для жилищного строительства», в границах, указанных на кадастровом паспорте земельного участка (прилагается к настоящему Договору), адрес земельного участка: Московская область, г. Звенигород, ул. Некрасова, 27/8, именуемый в дальнейшем «Земельный участок», указанный земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности запись о регистрации права номер: 50-50/049-50/049/008/2015-4097/1 от 27 августа 2015г., что подтверждается Свидетельством о праве собственности сер. 50-БА № 812033, выданного «27» августа 2015года, (прилагается к настоящему Договору).

Передача земельного участка по настоящему Договору Арендодателем Арендатору совпадает с моментом вступления Договора в законную силу.

1.2. Земельный участок передается Арендатору для осуществления Арендатором следующих видов деятельности: – для создания многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями. При осуществлении указанной деятельности на земельном участке, Арендатор является Застройщиком, со всеми правами и обязанностями Застройщика в соответствии с действующим законодательством, а также Арендатор является лицом, осуществляющим вложение собственных, заемных и/или привлеченных денежных средств в создание объектов на земельном участке.

1.3. Границы земельного участка установлены на местности в результате проведения землеустроительных работ и указаны в листах кадастрового паспорта.

1.4. На момент подписания Договора земельный участок не обременен правами третьих лиц.

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (ст. 433 Гражданского кодекса РФ) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и действует до полного исполнения Сторонами взаимных обязательств по настоящему Договору.

2.2. Земельный участок передается в аренду сроком на 5 (Пять) лет, но не менее чем будет необходимо для завершения работ по созданию объектов, создание которых предусмотрено Инвестиционным контрактом и иными документами, полученными Арендатором, для целей реализации Инвестиционного контракта. Это означает, что в

случае наступления срока, установленного в настоящем пункте договора, ранее завершения работ Арендатором, как Застройщиком, настоящий договор продолжает свое действие на неизменных условиях и заключение дополнительного соглашения к нему о пролонгации срока аренды не требуется, срок окончания аренды в данном случае будет совпадать с завершением работ Застройщика.

2.3. Договор может быть продлен в любой момент на любой срок по соглашению сторон.

2.4. Земельный участок считается переданными Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты его государственной регистрации без оформления акта приема – передачи.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в размере и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

3.2. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.3. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации, и исчисляется пропорционально количеству календарных дней в квартале к количеству дней данного квартала.

Размер арендной платы устанавливается в размере земельного налога, увеличенного на ставку налога на добавленную стоимость, либо единого налога, в зависимости от того, что применимо.

Размер арендной платы может изменяться сторонами в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка и/или земельного налога, а также в случае изменения налогового режима, применяемого Арендодателями и/или ставок налогов и других условий хозяйствования, не зависящих от Арендодателей.

3.4. Годовой размер арендной платы составляет 171000 (Сто семьдесят одна тысяча) рублей, НДС не облагается.

Арендатор оплачивает арендодателю арендную плату за земельный участок: 42750 (Сорок две тысячи семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек в квартал, НДС не облагается.

3.5. Арендатор вправе внести арендную плату авансом за несколько кварталов аренды.

3.6. В случае использования Арендатором электроэнергии, водоснабжения, канализации и т.п., поставка которых осуществляется на основании договоров, заключенных между ресурсоснабжающими организациями и Арендодателем, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю расходы на оплату потребленных ресурсов на основании показаний приборов индивидуального учета и счетов, выставленных Арендодателем.

Арендатор вправе самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями с целью получения для своих нужд услуг электроснабжения, водоснабжения, канализации и т.п., оплату данных услуг Арендатор обязуется производить самостоятельно на условиях заключенных договоров.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется

4.1.1. Предоставить Арендатору земельный участок в сроки и на условиях настоящего Договора, выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

4.1.3. Предоставить Арендатору земельный участок для использования в целях, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

4.1.4. В десятидневный срок оповестить Арендатора об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

4.2. Арендодатель имеет право

4.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе целевого использования Арендатором земельного участка в течение срока действия Договора.

4.2.2. Запрашивать у Арендатора заверенные копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации Арендатора, свидетельства о постановке на налоговый учет, информационного письма Госкомстата, документов, подтверждающих полномочия руководителя Арендатора, а также лица, подписавшего настоящий договор, лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на земельном участке, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и сертификации; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя.

4.2.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора по следующим основаниям:

4.2.3.1. невнесения арендной платы за пользование земельным участком более 2-х кварталов подряд;

4.2.3.2. использования земельного участка не по целевому назначению;

4.2.3.3. в случае досрочного расторжения Инвестиционного контракта.

4.2.3.4. по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и Московской области.

4.3. Арендатор обязан

4.3.1. Обратиться с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора или изменений к нему, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение тридцати дней с даты подписания настоящего Договора или изменений к нему, а также с даты продления Договора; в течение десяти дней со дня государственной регистрации Договора предоставить Арендодателю зарегистрированный экземпляр Договора, изменений к нему.

4.3.2. Принять у Арендодателя земельный участок в сроки и на условиях настоящего Договора, выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.3.3. Содержать земельный участок в нормальном состоянии в соответствии с требованиями Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования земельным участком.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

4.3.4. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

4.3.5. При осуществлении производственной деятельности нести ответственность перед контролирующими органами за состояние земельного участка и прилегающей к ней территории.

4.3.6. Обеспечивать Арендодателю или его законным представителям, представителям органов государственного земельного контроля доступ на земельный участок по их требованию.

4.3.7. Письменно сообщить Арендодателю о получении разрешения на ввод объектов в эксплуатацию и о начале регистрации прав на жилые помещения в построенных объектах.

4.3.8. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, Арендатор обязан уведомить об этом Арендодателя в письменной форме не позднее чем через 10 (Десять) дней с момента такого изменения.

4.3.9. По запросу Арендодателя незамедлительно представлять последнему копии документов, указанных в п.п. 4.2.2. настоящего договора.

4.3.10. Принимать все необходимые меры по устранению за свой счет последствий происшедших на земельном участке. Причины аварий и величина ущерба фиксируются Сторонами в специальном акте, подписанном полномочными представителями Сторон.

4.4. Арендатор имеет право

4.4.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.4.2. Осуществлять на земельном участке строительство зданий, строений, сооружений с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, а также иной нормативно-технической документации в области строительной деятельности в целях реализации инвестиционно-строительного проекта.

4.4.3. Подсоединять и использовать все необходимые коммуникации (точки присоединения), расположенные на земельном участке. В случае отсутствия необходимых инженерных коммуникаций в границах участка, запрашивать у местных органов власти точки подключения, расположенные за границами земельного участка.

4.4.4. За свой счет и своими силами устанавливать или демонстрировать по периметру территории или внутри ее на месте, видимом снаружи, какие-либо рекламные объявления, вывески, доски агентских сообщений, плакаты, цифры, буквы, стойки, флаги и оборудование для приема и передачи сообщений, прожекторов, а также прочие рекламные материалы. При этом согласования данных действий являются обязанностью Арендатора, а Арендодатель обеспечивает содействие в данных действиях.

4.4.5. Передавать земельный участок в субаренду по договору третьим лицам на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, с письменного согласия Арендодателя.

4.4.6. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока действия настоящего Договора.

4.4.7. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

4.4.8. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.5. Арендатор не имеет права

4.5. Хранить (включая временное размещение) на объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов») и иное имущество, свободный оборот и хранение которого запрещены или ограничены в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. За несвоевременное внесение арендной платы и несвоевременную оплату дополнительных расходов, Арендодатель вправе потребовать с Арендатора уплаты пени в одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату платежа, от размера неоплаченной суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.2. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 5 (Пяти) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору.

5.3. Земельный участок, а также все объекты, расположенные на нем, должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

5.4. Уплата санкций по настоящему Договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и устранения допущенных нарушений.

5.5. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора, в случаях, не предусмотренных договором, Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и с действующим законодательством РФ.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Все изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме в виде дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью и подлежат государственной регистрации в установленном порядке за счет Арендатора.

6.2. 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 п.4.2.3 настоящего Договора.

6.3. Все приложения, указанные в тексте настоящего договора, являются его неотъемлемыми частями.

7. Прекращение договора аренды

в связи с завершением работ по созданию объектов на земельном участке.

7.1. После завершения работ по созданию многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями Арендатор получает Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (или несколько таких разрешений в отношении отдельных объектов).

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

С момента регистрации права собственности на помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном на земельном участке, к собственникам помещений на основании закона переходит право собственности на земельный участок.

По выбору Арендатора в целях прекращения настоящего договора аренды Арендодатель и Арендатор либо обязуются совместно обратиться в регистрирующий орган с соответствующим заявлением после получения Арендатором Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию либо запись о регистрации настоящего договора аренды может быть прекращена в связи с регистрацией прав на помещения в многоквартирном жилом доме.

Возврат земельного участка по настоящему Договору Арендатором Арендодателю совпадает с моментом прекращения Договора аренды и оформление акта об этом не требуется.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения настоящего договора, решаются путем переговоров. В противном случае спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области в соответствии с АПК РФ

9. Прочие условия Договора

9.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр, который передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

9.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

9.3. В случае заключения Арендатором договора субаренды, договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.4. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

9.5. Языком делопроизводства по настоящему Договору является русский язык.

9.6. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или настоящим Договором.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Арендодатель»

Адрес местонахождения 143180, МО, г. Звенигород, ул. Почтовая, 8
Адрес для переписки
Телефон / Факс
ИНН / КПП 5015009446/ 501501001
Расчетный счет 40702810400800000066
Наименование банка в Открытом акционерном обществе Банк «Северный морской путь» (ОАО «СМП Банк»)
Корреспондентский счет 30101810300000000503
БИК 044583503
ОГРН 1075015002292

«Арендатор»

Адрес местонахождения 143180, Московская область, г.Звенигород, микрорайон Восточный, микрорайон 3, дом 15, помещение 1.
Адрес для переписки 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19 а/я 127
Телефон / Факс 8(495)2690438
ИНН / КПП 7705199395 / 501501001
Расчетный счет 40702810600000002568
Наименование банка АКБ «РУНА-БАНК» (ЗАО) г. Москва
Корреспондентский счет 30101810100000000610
БИК 044599610
ОГРН 1027739678240

11. Подписи Сторон

Арендодатель

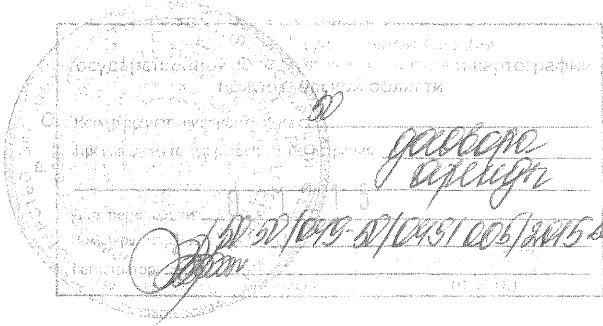
М.П. 
А.А. Лазебников



Арендатор

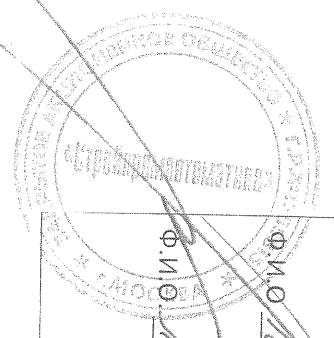
М.П. 
А.В. Толицын

М.П.



10/01/049-07/0451 006/2015 2049/1

Пронумеровано и скреплено
печатью 1 листов



Ф.И.О. Башкин Д.В.
Подпись
Ф.И.О. Мусина В.А.
Подпись

