

ДОГОВОР № 06/12-АС
переуступки права аренды земельного участка

г. Солнечногорск

08 октября 2012 г.

ООО «Лесное», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Рыбакова Никиты Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Инвестиционно-строительная компания МАКСИМУМ», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице Генерального директора Хабибуллина Рустема Лутфулловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор с согласия Арендодателя передает Новому арендатору во временное пользование земельный участок из земель не разграниченной собственности, площадью 27 290 (двадцать семь тысяч двести девяносто) квадратных метра, с кадастровым номером 50:09:0070417:2325, с местоположением: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, деревня Юрлово, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для малоэтажного жилищного строительства» в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка от 18.05.2012 г. № МО-12/ЗВ-326633 (далее - Участок), одновременно Арендатор передает Новому арендатору права и обязанности по договору аренды земельного участка от 09 июня 2011 г. N 2142 и дополнительному соглашению № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный № 65-С, заключенных между Арендатором и Арендодателем на весь срок действия договора аренды Участка, а Новый арендатор принимает от Арендатора во временное пользование Участок и переданные ему права и обязанности по договору аренды земельного участка от 09 июня 2011 г. N 2142 и дополнительному соглашению № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный № 65-С на весь срок действия договора аренды Участка.

1.2. В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 18.05.2012 г. № МО-12/ЗВ-326633 – Участок не имеет обременений и ограничений в пользовании. Нотариально заверенная копия кадастрового паспорта Участка приводится в Приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен. Передача прав и обязанностей оформляется передаточным актом, являющимся неотъемлемой частью Договора.

1.4. На основании Договора между Новым арендатором и Арендодателем оформляется новый договор аренды Участка (или дополнительное соглашение к действующему договору аренды Участка о замене Арендатора на Нового арендатора). Новый договор аренды Участка

(или дополнительное соглашение) подлежит государственной регистрации в соответствии с п. 3 ст. 609, ст. 624 и ст. 551 ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

1.5. Арендатор гарантирует, что Участок не обременен правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права его покупки, его права или права Арендодателя на участок не оспариваются, он под арестом не находится, Арендатору ничего не известно о возможности изменения назначения использования участка, о возможности изъятия участка для государственных, муниципальных или публичных нужд.

1.6. Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней от даты заключения Договора передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права и обязанности на временное пользование Участком, а именно:

- договор аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С, со всеми приложениями, и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью;
- нотариально заверенная копия кадастрового паспорта земельного участка от 18.05.2012 г. № МО-12/ЗВ-326633;
- копия письма Комитета по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области от 27.06.2012 г. № 21175-исх.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав арендатора на Участок.

1.7. Арендатор несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с Договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Новому арендатору прав и обязанностей.

2. ПЛАТА ЗА ПЕРЕУСТУПКУ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер платы за переуступку права аренды Участка составляет 1 719 270 (один миллион семьсот девятнадцать тысяч двести семьдесят) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) - 262 261,52 рубль.

2.2. Стороны Договора установили следующий порядок оплаты:

Новый арендатор производит авансовый платеж Арендатору в размере 50% от размера платы за переуступку права аренды Участка по Договору, что составляет 859 635 (восемьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот тридцать пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) – 131 130,76 рублей посредством перечисления указанных денежных средств на расчетный счет Арендатора в течение 5 (пяти) календарных дней от даты подписания Сторонами Договора.

Оставшиеся денежные средства в размере 50% от размера платы за переуступку права аренды Участка по Договору, что составляет 859 635

(восемьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот тридцать пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) – 131 130,76 рублей, Новый арендатор перечисляет на расчетный счет Арендатора в течение 5 (пяти) календарных дней от даты государственной регистрации Договора.

2.3. Арендная плата по договору аренды N 2142 составляет с 18.05.2012 г. по 17.05.2015 г. – 63 858 (шестьдесят три тысячи восемьсот пятьдесят восемь) рублей 60 копеек, с 18.05.2015 г. по 08.06.2021 г. – 1 430 432 (один миллион четыреста тридцать тысяч четыреста тридцать два) рубля 64 копейки.

3. ПЕРЕУСТУПАЕМЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Новый арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать Участок только в соответствии с целью, условиями его предоставления и принадлежностью к установленной категории земли.

3.1.2. С согласия Арендодателя передавать Участок в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в установленном законом порядке, при соблюдении разрешенного вида использования Арендатором земельного участка.

3.1.3. По истечении срока действия договору аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С, в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды Участка на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц до истечения срока действия договора.

3.1.4. Выкупить арендованный земельный участок в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.5. В установленном законом порядке расторгнуть договор аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С, в случаях:

- не предоставления Арендодателем Участка в пользование Новому арендатору, либо создания Арендодателем препятствий пользованию земельным участком, не оговоренных условиями договора аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С;

- если переданный Новому арендатору Участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С.

- осуществлять другие права на использование участка, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Новый арендатор обязуется:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С.

3.2.2. Использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к установленной категории земли.

3.2.3. Своевременно уплачивать арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных договором аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С, и в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного документа направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

3.2.4. Не допускать действий, противоречащих законодательству Российской Федерации, Московской области и нормативным актам Солнечногорского муниципального района, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого участка, экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей деятельности.

3.2.5. Соблюдать специально установленный режим использования земель в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

3.2.6. Не нарушать права других землепользователей, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами и ресурсами.

3.2.7. Освоение Участка производить в соответствии с разрешительной и проектной документацией, утвержденной соответствующими службами. Производить необходимые согласования с соответствующими службами в случаях строительства объектов недвижимости на арендованном Участке.

3.2.8. Заключить договор на вывоз ТБО с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности и обеспечить своевременный вывоз бытовых отходов. Содержать арендуемый участок и прилегающую к нему в радиусе 15 метров территорию, а также подъездные пути в надлежащем санитарном состоянии.

3.2.9. Возмещать Арендодателю, смежным землепользователями убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки и в результате своей хозяйственной деятельности.

3.2.10. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на участок.

3.2.11. В случае изменения реквизитов Нового арендатора (включая ИНН, КПП, почтовый адрес, контактный телефон или иное) в недельный срок направлять Арендодателю письменное уведомление об этом.

3.2.12. Не позднее, чем за 1 (один) месяц сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Участка как связи с окончанием срока действия договора, так и в случае досрочного освобождения Участка.

3.2.13. В случае передачи (продажи) объектов недвижимости, расположенных на Участке, другому лицу или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней после перехода прав собственности на указанные объекты уведомлять Арендодателя в письменной форме с приложением нотариально заверенных копий документов, подтверждающих переход прав к третьим лицам на объекты недвижимости, включая земельные участки.

3.2.14. В случае передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам направить Арендодателю нотариально заверенную копию соответствующего договора и учредительные документы нового арендатора в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора о передаче прав и обязанностей.

3.2.15. По истечении срока Договора вернуть Участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии и качестве не хуже первоначального.

3.2.16. В течение 30 дней после заключения договора (дополнительных соглашений к нему) направить его (их) в учреждение юстиции для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора оплачиваются за счет Нового арендатора. Копию документа, подтверждающего государственную регистрацию, Новый арендатор обязан предоставить Арендодателю.

4. ИМЕЮЩИЕСЯ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора аренды Участка.

4.1.2. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земель Новым арендатором.

4.1.3. Требовать досрочного расторжения договора аренды Участка при нарушении Новым арендатором условий договора аренды Участка, в том числе, при невнесении арендной платы более чем двух раз.

4.1.4. Вносить в договор аренды Участка необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.

4.1.5. Приостанавливать работы, ведущиеся Новым арендатором с нарушением действующего законодательства и условий договора аренды Участка.

4.1.6. Изъятия Участка для муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.1.7. Реквизиции Участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.1.8. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Нового арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Совместно с Администрацией муниципального образования по месту нахождения Участка осуществлять контроль за выполнением условий использования участка.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Нового арендатора, если она не противоречит условиям договора аренды Участка и земельному законодательству Российской Федерации.

5. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

5.1. В случае если выяснится, что Участок к моменту государственной регистрации нового договора аренды Участка (дополнительного соглашения к действующему договору аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С о замене Арендатора на Нового арендатора) был обременен правами третьих лиц, Новый арендатор имеет право потребовать уменьшения размера платы либо расторжения Договора.

5.2. При изъятии Участка у Нового арендатора указанными в п. 5.1. Договора третьими лицами по основаниям, возникшим до передачи ему прав аренды, Арендатор обязан возместить Новому арендатору понесенные последним убытки. Размер убытков определяется в размере рыночной стоимости переуступаемых прав, которая будет существовать в момент предъявления прав на участок третьими лицами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением неустойку предусмотренную Договором.

6.2. В случае просрочки оплаты виновная сторона уплачивает потерпевшей стороне неустойку за каждый день просрочки в размере 0,05 % от размера платежа, подлежащего оплате.

6.3. В случае просрочки выполнения п. 1.6. Договора Арендатор уплачивает Новому арендатору неустойку за каждый день просрочки в размере 0,05 % от размера оплаты за переуступку по Договору.

6.4. Сторона, необоснованно задерживающая передачу и/или уклоняющаяся от передачи права аренды Участка и/или от государственной регистрации нового договора аренды Участка (или дополнительного соглашения к действующему договору аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142 с дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г. регистрационный номер № 65-С о замене Арендатора на Нового арендатора), и иных документов по Договору, должна возместить другой стороне убытки, вызванные такой задержкой и/или уклонением.

6.5. Взыскание штрафных санкций по Договору (неустоек) и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

6.6. В случаях, не предусмотренных Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Сторон относят: наводнения, землетрясения или другие стихийные бедствия и природные катастрофы, военные действия, забастовки, эпидемии, находящиеся за пределами контроля Сторон и делающие невозможными исполнение обязательств по Договору.

7.3. Сторона по Договору, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, должна немедленно известить телеграммой или с помощью факсимильной связи другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Сторона, затронутая обстоятельством непреодолимой силы, не может на него ссылаться, как на основание освобождения от ответственности.

7.4. В период действия обстоятельств непреодолимой силы, которые освобождают Стороны от ответственности, выполнение обязательств

приостанавливается, и санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются

7.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

7.6. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, Стороны должны договориться о судьбе Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор путём направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по Договору.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Разногласия по Договору решаются путём переговоров непосредственно между Сторонами. Если согласие не будет достигнуто в течение 10 (десяти) рабочих дней, спор подлежит передаче на разрешение в Арбитражный суд Московской области.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.4. Договор составлен в четырех экземплярах, из которых один находится у Арендатора, второй - у Нового арендатора, третий - у Арендодателя, четвертый - для регистрирующего органа.

Приложение: 1. Нотариально заверенная копия кадастрового паспорта земельного участка от 18.05.2012 г. № МО-12/ЗВ-326633.
2. Акт приема-передачи земельного участка от 08 октября 2012 г.
3. Копия письма Комитета по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского

муниципального района Московской области
от 27.06.2012 г. № 21175-исх.

4. Договор аренды Участка от 09 июня 2011 г. N 2142, с
дополнительным соглашением № 1 от 28 мая 2012 г.
регистрационный номер № 65-С, со всеми
приложениями, и другими документами, являющимися
его неотъемлемой частью.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Согласие Арендодателя о переуступке прав по договору аренды
выражено в письме Комитета по управлению имуществом и экономике
администрации Солнечногорского муниципального района Московской
области от 27.06.2012 г. № 21175-исх.

Арендатор:

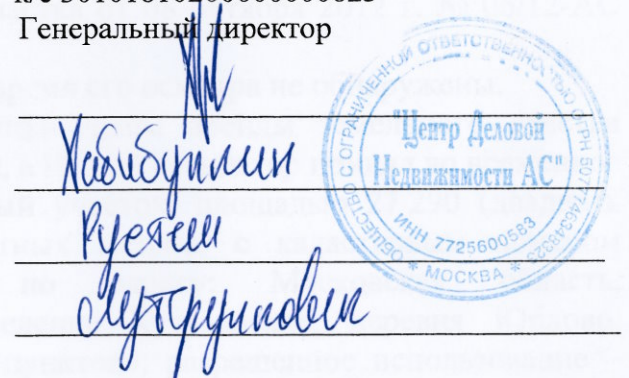
ООО «Лесное»
Юридический адрес:
141592, Московская область,
Солнечногорский район, деревня
Чашниково, д. 37
ОГРН 1045008862800
ИНН 504404624
КПП 504401001
р/с 40702810700000003407
в КБ «СДМ_БАНК» (ОАО) г. Москва
к/с 30101810600000000685

Генеральный директор



Новый арендатор:

ООО «Инвестиционно-строительная
компания МАКСИМУМ»
Юридический адрес:
123103, г. Москва, Проспект Маршала
Жукова, д. 76, корп. 2
ОГРН 1127746525488
ИНН 7734683272
КПП 773401001
р/с 40702810192000004892
в ОАО «Газпромбанк»
(ГПБ ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823
Генеральный директор



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

Номер регистрирующего округа: 50

Произведена государственная регистрация: переуступка

Дата регистрации: 10.10.2012

Номер регистрации: 50/10-01/2012/012-2/2

Регистратор: Павлова Н.В.



Акт приема-передачи земельного участка
по Договору переуступки права аренды земельного участка
от 08 октября 2012 г. № 06/12-АС

г. Солнечногорск

08 октября 2012 г.

ООО «Лесное», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Рыбакова Никиты Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Инвестиционно-строительная компания МАКСИМУМ», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице Генерального директора Хабибуллина Рустема Лутфулловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при приеме-передаче земельного участка установили следующее:

Предоставляемый Арендатором по договору переуступки права аренды земельного участка от 08 октября 2012 г. № 06/12-АС Новому арендатору земельный участок, площадью 27 290 (двадцать семь тысяч двести девяносто) квадратных метров, с кадастровым номером 50:09:0070417:2325, находится по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, деревня Юрлово, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для малоэтажного жилищного строительства» в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка от 18.05.2012 г. № МО-12/ЗВ-326633.

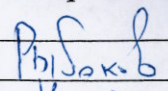
Предоставляемый Арендатором по договору переуступки права аренды земельного участка от 08 октября 2012 г. № 06/12-АС Новому арендатору земельный участок находится в состоянии, пригодном к использованию по целевому назначению в соответствии с условиями договора переуступки права аренды земельного участка от 08 октября 2012 г. № 06/12-АС.

Претензий по состоянию земельного участка у Сторон по договору переуступки права аренды земельного участка от 08 октября 2012 г. № 06/12-АС не имеется.

Недостатки земельного участка во время его осмотра не обнаружены.

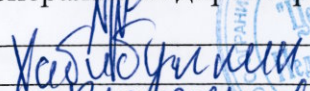
Арендатор по договору переуступки права аренды земельного участка от 08 октября 2012 г. № 06/12-АС передал, а Новый арендатор принял во временное пользование на правах аренды земельный участок, площадью 27 290 (двадцать семь тысяч двести девяносто) квадратных метров, с кадастровым номером 50:09:0070417:2325, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Кутузовское, деревня Юрлово, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для малоэтажного жилищного строительства» в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка от 18.05.2012 г. № МО-12/ЗВ-326633.

От Арендатора (передал):
Генеральный директор


Рыбаков
Никита
Михайлович



От Нового арендатора (принял):
Генеральный директор


Хабибуллин
Рустем
Лутфулович





(Handwritten signature)

(Circular stamp: ГОСУДАРСТВЕННОЕ СОГЛАШЕНИЕ...)

(Faint mirrored text from reverse side)

№ 4-09/078
ИПР ЛЕОНОВ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНН 772560600 * МОСКВА *

