

ДОГОВОР № 4-АР
аренды земельного участка

Московская область, Дмитровский район, сельское поселение «Габовское», с. Озеречное
«15» марта 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мега-мечта», в лице Генерального директора Филимонова Сергея Олеговича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «10 квартал»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Артемьева Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает Арендатору в пользование принадлежащие ему земельные участки (далее – Участки):

№ п/п	Кадастровый номер участка	№ и дата выдачи свидетельства на право собственности	Площадь участка (кв. м.)
1	50:04:01 10301:186	50АА, № 063798 от 25 мая 2010 г.	19899
2	50:04:01 10301:188	50АА, № 063800 от 25 мая 2010 г.	17258
3	50:04:01 10301:189	50АА, № 063801 от 25 мая 2010 г.	15577
4	50:04:01 10301:207	50АА, № 100293 от 27 мая 2010 г.	18393
5	50:04:01 10301:208	50АА, № 100287 от 27 мая 2010 г.	17985

общей площадью 89 112 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Дмитровский район, сельское поселение «Габовское», с. Озеречное (Копии кадастровых паспортов Участков — Приложение №1), из земель населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон, для их использования под застройку объектами жилого и нежилого назначения в соответствии с утвержденной градостроительной и проектно-сметной документацией, а Арендатор обязуется уплачивать арендную плату в размере и в сроки, предусмотренные ст.3. настоящего Договора.

1.2. Передача Участков Арендатору производится по Акту приема-передачи земельных участков, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Земельные участки, перечисленные в п.1.1. Настоящего Договора, принадлежат Арендодателю на праве собственности

1.4. Срок аренды и арендная плата по Договору исчисляются со дня передачи Участка по Акту приема-передачи.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Обеспечить доступ Арендатора к Участкам

2.1.2. Предоставить Арендатору возможность использования сетей электроснабжения для обеспечения электроэнергией строительных работ.

2.1.3. Не препятствовать свободному доступу работников Арендатора и его подрядчикам на Участок,

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать арендованный Участок исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.2. настоящего Договора, своевременно вносить арендную плату

2.2.2. Осуществлять деятельность на арендуемом Участке в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.3. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию Участком, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.4. Нести самостоятельную (без привлечения Арендодателя) ответственность за сохранность имущества, находящегося на Участке, за соблюдение привлеченными подрядчиками норм трудового, миграционного, природоохранного законодательства, иных норм и правил, установленных действующим законодательством.

2.2.5. Предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя, а также представителям контрольных органов возможность проверки использования Участка, не препятствовать допуску работников специализированных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

2.3. Арендатор не вправе передавать Участок частично или полностью в субаренду.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата составляет 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей, включая НДС - 5 338,96 рублей, в месяц

- 3.2. Стоимость иных услуг, предоставляемых Арендодателем, оплачивается отдельно.
- 3.3. Арендная плата выплачивается Арендатором ежемесячно, по 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, на расчетный счет Арендодателя, указанный в ст. 7 настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.
- 4.2. За просрочку внесения арендной платы Арендодатель, на основании письменной претензии, вправе взыскать с Арендатора пеню в размере 0.1% от невыплаченной суммы за каждый день просрочки.
- 4.3. Взыскание пени и возмещение убытков производится на основании письменных претензий, предъявление которых является правом, но не обязанностью Сторон. Уплата пеней и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий договор заключен на 5 (Пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 5.2. Если за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из сторон письменно не уведомит другую сторону о намерении расторгнуть его, Договор будет считаться продленным на неопределенный срок.
- 5.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
- 5.4. До завершения строительства указанных в п. 1.1. настоящего Договора объектов недвижимости Арендатор обязан выкупить арендуемые земельные участки. Выкуп будет осуществлен по цене, установленной на основании договоренности сторон в установленном законодательством порядке на момент заключения договора купли-продажи.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.
- 6.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 6.3. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

Приложение №1 - Копии кадастровых паспортов Участков

7. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: ООО «Мега-мечта»

Адрес: 141895 Московская обл., Дмитровский район, пос. Борово, «Деталино», п/о Озерское
ИНН 5007036044; КПП 500701001; ОГРН 1045001633907
р/сч 40702810600030130888 в АКБ «РОСЕВРОБАНК» (ОАО) г. Москва
к/сч 30101810800000000777 БИК 044585777

Арендатор: ООО «10 квартал»

Адрес: 141801 Московская обл., г. Щелково, ул. Фабричная, д. 1, офис 501
ИНН 5050102110; ОГРН 1135050000447
р/сч 40702810500030290996 в АКБ «РОСЕВРОБАНК» (ОАО) г. Москва
к/сч 30101810800000000777 БИК 044585777

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «Мега-мечта»

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «10 квартал»



(С.О. Филимонов)



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору аренды земельных участков №4-АР от «15» марта 2013 г.

Московская область, Дмитровский район, сельское поселение «Габовское», с.Озерецкое

"04" июня 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мега-мечта», в лице Генерального директора Филимонова Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «10 квартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Артемьева Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. С даты подписания настоящего Соглашения изменить п. 1.1 Договора аренды земельных участков №4-АР от «15» марта 2013г., и изложить его в следующей редакции: «Арендодатель передает Арендатору в пользование принадлежащие ему земельные участки (далее Участки)

№ п/п	Кадастровый номер участка	№ и дата выдачи свидетельства на право собственности	Площадь участка(кв. м.)
1	50:04:01 10301:186	50АА, № 063798 от 25 мая 2010 г.	19899
2	50:04:01 10301:188	50АА, № 063800 от 25 мая 2010 г.	17258
3	50:04:01 10301:189	50АА, № 063801 от 25 мая 2010 г.	15577
4	50:04:01 10301:207	50АА, № 100293 от 27 мая 2010 г.	18393
5	50:04:01 10301:208	50АА, № 100287 от 27 мая 2010 г.	17985
6	50:04:0110301:213	50АА, № 100286 от 27 мая 2010 г.	17786

общей площадью 106 898 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Дмитровский район, сельское поселение «Габовское», с.Озерецкое (Копии кадастровых паспортов Участков — Приложение №1), из земель населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон, для их использования под застройку объектами жилого и нежилого назначения в соответствии с утвержденной градостроительной и проектно-сметной документацией, а Арендатор обязуется уплачивать арендную плату в размере и в сроки, предусмотренные ст.3 настоящего Договора».

2. С даты подписания настоящего Соглашения изменить п. 3.1 Договора аренды земельных участков №4-АР от «15» марта 2013 г., и изложить его в следующей редакции: «Арендная плата составляет 42 000 (сорок две тысячи) рублей 00 коп., включая НДС 18% 6406 рублей 78 коп. в месяц».

3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим соглашением, действуют прежние условия Договора.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора аренды земельных участков №4-АР от «15» марта 2013г.

5. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах из которых один находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

Приложение №1 к Дополнительному соглашению — Копия кадастрового паспорта Участка 50:04:0110301:213

Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Арендатор:

ООО «10 квартал»

Адрес: 141801, Московская область, г.Щелково,

ул.Фабричная, д.1, офис 301

ИНН 5050102110, ОГРН 1135050000447,

р/сч 40702810500030290996 в АКБ «РОСЕВРОБАНК»

(ОАО) г.Москва,

к/сч 30101810800000000777

БИК 044585777

Арендодатель:

ООО «Мега-мечта»

Адрес: 141895, Московская область, Дмитровский

район, п. свх. «Останкино», п/о Озерецкое

ИНН 5007036044 КПП 500701001

ОГРН 1045001633907

р/сч 40702810600030130888 в АКБ «РОСЕВРОБАНК»

(ОАО) г. Москва

к/сч 30101810800000000777

БИК 044585777

Генеральный директор

Артёмьев В.Н.

М.П.

Генеральный директор

Филимонов С.О.

М.П.

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

Номер регистрационного округа _____
Принята государственная регистрация _____
Дата регистрации _____ 21 ИЮН 2013
Номер регистрации _____
Регистратор _____ (Ф.И.О.)

АКТ
приема-передачи земельного участка

Московская область, Дмитровский район, сельское поселение Габовское, с. Озерцкое

«07» сентября 2015 г

Мы, нижеподписавшиеся:

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Земля-Недвижимость», Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России «01» июня 2010г. в реестре за № 1799-94169136, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00570 от 10 июля 2008 г., свидетельство № 1087746275066 от 26.02.2008 г. регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ИНН 7723650420, КПП 772301001, в лице Никитина Максима Александровича, действующего на основании доверенности № 2-ЗН/12 от 22 октября 2012 г., именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «10 квартал, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Московской области 01 февраля 2013 года, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серия 50 № 013231794, ОГРН 1135050000447, ИНН 5050102110, КПП 500701001, адрес: 141800, Московская обл., г. Дмитров, Торговая площадь, д. 1, помещение 8/2, офис 329, в лице генерального директора Артемьева Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, являющиеся сторонами по Договору купли-продажи земельного участка № 10кв/15-КПЗ от 07.09.2015 г., в соответствии со ст. 556 ГК РФ составили настоящий акт, подтверждающий следующие обстоятельства:

1. «Продавец» передал, а «Покупатель» принял в собственность земельный участок (далее - Участок) с кадастровым № 50:04:0110301:1319 площадью Участка 21 334 (Двадцать одна тысяча триста тридцать четыре) кв. м., расположенный на землях населенных пунктов, предоставляемый для использования под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон; местоположение: 141895, Московская область, Дмитровский район, сельское поселение Габовское, с. Озерцкое.

2. «Покупатель» указанный Участок принял полностью в таком виде, в каком он находился на момент подписания Договора купли-продажи. Состояние Участка соответствует условиям Договора. Претензий у «Покупателя» по передаваемому Участку не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, один хранится у «Покупателя», второй - у «Продавца», третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

Продавец:

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Земля-Недвижимость»
Адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д. 27, корп. 1
ИНН 7723650420, КПП 772301001; ОГРН 1087746275066
р/с 40701810900000000086 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» (ОАО) г. Москва
К/с 30101810100000000664; БИК 044583664
Представитель по доверенности
№ 2-ЗН/12 от 22 октября 2012 г.



(Никитин М.А.)
М.П.

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью "10 квартал"
Адрес: 141800, Московская обл., г. Дмитров, Торговая площадь, д. 1, помещение 8/2, офис 329
ОГРН 1135050000447, ИНН 5050102110, КПП 500701001
Р/с № 40702810500030290996 в АКБ "РОСЕВРОБАНК" (ОАО) К/с 30101810800000000777; БИК 044585777
Генеральный директор



(Артемьев В. Н.)
М.П.

настоящим Договором;

- принять по передаточному акту Участок в порядке и на условиях настоящего Договора;

- нести все расходы, связанные с подготовкой всех необходимых документов и государственной регистрацией перехода права собственности на Участок.

3.3. Передача Участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.4. Продавец считается выполнившим свои обязательства по настоящему Договору после фактической передачи земельного участка Покупателя и передачи Покупателю надлежаще оформленных документов для государственной регистрации перехода права собственности на Участок на имя Покупателя, подготовка которых является исключительной обязанностью Продавца.

3.5. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по настоящему Договору с момента поступления на расчетный счет Продавца суммы, указанной в Договоре, а также совершения всех необходимых действий, связанных с получением Участка по акту приема-передачи и государственной регистрацией перехода права собственности на Участок на имя Покупателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на срок более 90 (девяносто) дней после подписания Сторонами настоящего Договора, то уклоняющаяся Сторона должна будет возместить добросовестной Стороне убытки, причиненные таким уклонением. Помимо убытков добросовестная Сторона вправе взыскать с уклоняющейся Стороны штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей и судебные издержки, связанные с понуждением к государственной регистрации перехода права собственности на Участок.

4.2. Взыскание штрафа производится на основании письменной претензии.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ и обычаев делового оборота.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6.2. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или в письменной форме, до заключения настоящего Договора.

6.3. Сторонам известны ограничения деятельности Продавца, установленные Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".

6.4. Данный Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию перехода права собственности на Участок. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Основа»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Земля-Недвижимость»

Адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д. 27, корп. I

ИНН 7723650420, КПП 772301001; ОГРН 1087746275066

р/с 40701810900000000086 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» (ЗАО) г. Москва

К/с 30101810100000000664; БИК 044583664

Представитель по доверенности

№ 2-ЗН/12 от 22 октября 2012 г.

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью "10 квартал",

Адрес: 141800, Московская обл., г. Дмитров, Торговая площадь, д. 1, помещение 8/2, офис 329

ОГРН 1135050000447, ИНН 5050102110, КПП 500701001

Р/с № 40702810500030290996 в АКБ "РОСЕВРОБАНК" (ОАО) № 3010181030000000077; БИК 044583664

Генеральный директор



ДОГОВОР № 10 кв/15-КПЗ
купи-продажи земельного участка

Московская область, Дмитровский район, сельское поселение Габовское, с. Озерецкое

« 07 » сентября 2015г

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Земля-Недвижимость», Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России «01» июня 2010г. в реестре за № 1799-94169136, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00570 от 10 июля 2008 г., свидетельство № 1087746275066 от 26.02.2008 г. регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ИНН 7723650420, КПП 772301001, в лице Никитина Максима Александровича, действующего на основании доверенности № 2-ЗН/12 от 22 октября 2012 г., именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «10 квартал, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Московской области 01 февраля 2013 года, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серия 50 № 013231794, ОГРН 1135050000447, ИНН 5050102110, КПП 500701001, адрес: 141800, Московская обл., г. Дмитров, Торговая площадь, д. 1, помещение 8/2, офис 329, в лице генерального директора Артемьева Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать Покупателю земельный участок (далее – «Участок»), а Покупатель обязуется принять Участок и уплатить за него цену, предусмотренную в договоре.

1.2. Местонахождение Участка: 141895, Московская область, Дмитровский район, Габовское с/п, с. Озерецкое, участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:04:0110301.

1.3. Кадастровый номер Участка 50:04:0110301:1319.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование Участка — под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон.

Участок принадлежит ЗПИФ недвижимости «Земля-Недвижимость» по праву собственности на основании:

- Решение о разделе земельного участка от 15.11.2011,
- Решение о разделе земельного участка от 03.11.2011,
- Договор купли-продажи земельных участков от 06.10.2010 № 153/10-10,
- Решение собственника о перераспределении земельных участков от 02.12.2014,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 июля 2015 г. сделана запись регистрации № 50-50/004-50/004/001/2015-7892/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 15 июля 2015 г. бланк серия 50-ББ № 577884, выдано: Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

1.4. Площадь Участка 21 334 (Двадцать одна тысяча триста тридцать четыре) кв. м.

1.5. Переход права собственности на Участок подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 ГК РФ и ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Участка на момент подписания настоящего Договора составляет: 25 165 348 (Двадцать пять миллионов сто шестьдесят пять тысяч триста сорок восемь) рублей, 00 копеек (НДС не облагается).

2.2. Сумма, определенная в п. 2.1. Договора, выплачивается Покупателем Продавцу до 26 декабря 2015г.

2.3. Платеж по Договору производится Покупателем путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный Продавцом.

2.4. Стороны договорились, что залога на Участок в силу закона (п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ) не возникает.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

- передать Покупателю Участок по передаточному акту в течение 3-х (Трех) рабочих дней после поступления денежных средств от Покупателя на расчетный счет Продавца;
- передать Покупателю Участок свободным от любых прав и претензий со стороны третьих лиц;
- предоставить Покупателю необходимые документы и совершить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Участок.

3.2. Покупатель обязан:

- оплатить стоимость Участка, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные