

## Договор аренды земельного участка № АОС-1

Московская область,  
Раменский р-н,  
Дер.Островцы

«23» марта 2011г.

**ООО «Подмосковные зори»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице Генерального директора Лазнова В.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ООО «Ависта»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице Генерального директора Сошко В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемы Стороны, заключили настоящий Договор аренды (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет и цель аренды

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды шесть Земельных участков общей площадью 584 282 кв. м, со следующими характеристиками:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под жилую и нежилую застройку, общая площадь 483000 кв.м., адрес объекта: Участок находится примерно в 913м. по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Михнево, д.101, кадастровый номер: 50:23:003 01 55:0011;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под жилую и нежилую застройку, общая площадь 14531 кв.м., адрес объекта: Участок находится примерно в 1352м. по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, д. Михнево, д.101, кадастровый номер: 50:23:003 01 55:0008;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под жилую и нежилую застройку, общая площадь 31940 кв.м., адрес объекта: Участок находится примерно в 1404м. по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, д. Михнево, д.101, кадастровый номер: 50:23:003 01 55:0013;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под жилую и нежилую застройку, общая площадь 4870 кв.м., адрес объекта: Участок находится примерно в 1604м. по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, д. Михнево, д.101, кадастровый номер: 50:23:003 01 55:0012;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под жилую и нежилую застройку, общая площадь 9567 кв.м., адрес объекта: Участок находится

расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, д. Островцы, ул. Новая, д.16, кадастровый номер: 50:23:003 01 55:0010;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под жилую и нежилую застройку, общая площадь 40374 кв.м., адрес объекта: Участок находится примерно в 1842м. по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, д. Островцы, ул. Новая, д.16, кадастровый номер: 50:23:003 01 55:0009;

Далее по тексту перечисленные Земельные участки все вместе именуются «Земельный участок».

Приведенное описание Земельного участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

1.2. Передаваемый в аренду Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, на момент передачи не арестован, не является предметом залога и свободен от прав третьих лиц.

1.3. Земельный участок предоставляется Арендатору под жилую и нежилую застройку на условиях, предусмотренных Инвестиционным контрактом № ОС-1 от «23» марта 2011 г.

1.4. Земельный участок передается в аренду Арендатору со всеми коммуникациями, строениями, инженерно-техническими сооружениями, и иными обременениями, имеющимися на момент заключения договора, в том числе связанными с его естественным природным состоянием (лесонасаждения, грунты, уровень подземных вод и т.д.), а также с наличием на Земельном участке нефтепродуктопровода и частных гаражей. Приведение Земельного участка в состояние, пригодное для его использования для целей, указанных в п. 1.2. Договора, осуществляется Арендатором самостоятельно за свой счет.

1.5. Настоящий Договор заключен во исполнение Инвестиционного контракта № от № ОС-1 от «23» марта 2011 г. , заключенного Сторонами (далее – «Контракт»), и является его неотъемлемой частью.

## **2. Срок действия договора и арендные платежи**

2.1. Настоящий Договор вступает в силу и действует в течении 10 (Десяти) лет с момента его государственной регистрации.

2.2. Арендная плата составляет 1392192 (Один миллион триста девяносто две тысячи сто девяносто два) рубля в год, в том числе НДС 18% - 212368,27 руб.

2.3. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Земельного участка.

числа месяца, предшествующего началу квартала, за который вносится платеж путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя.

2.5. В случае нормативного изменения размеров земельного налога и /или иных налоговых платежей, подлежащих уплате Арендодателем в связи со сдачей в аренду Земельного участка, Арендодатель вправе в одностороннем порядке пропорционально изменить размер арендной платы, указанный в пункте 2.2. Договора, уведомив об этом Арендатора за 30 дней до даты изменения размера арендной платы.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Арендодатель имеет право:**

- вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов;
- требовать устранения Арендатором нарушений условий использования Земельного участка.
- досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;

#### **3.1.2. Арендодатель обязан:**

- передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи в течении 10 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора;
- в период действия Договора не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование Земельного участка, минеральных, водных и иных ресурсов, находящихся на Земельном участке.

#### **3.2. Арендатор имеет право:**

- использовать Земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
- с письменного согласия Арендодателя и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Сдавать Земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам;

#### **3.2.1. Арендатор обязан:**

- принять Земельный участок у Арендодателя и вернуть его Арендодателю по акту приема-передачи в соответствии с настоящим Договором;
- своевременно, в порядке и сроки, предусмотренные Договором, вносить арендную плату;
- приступить к использованию земельного участка после подписания Сторонами акта приема-передачи Земельного участка в соответствии с настоящим Договором;

участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории населенного пункта и дорог в соответствии с действующими нормативными актами;

- обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Земельный участок;

- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;

- не нарушать порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами;

- нести ответственность (в частности, но не ограничиваясь этим, перед контролирующими органами) за природопользование и надлежащее санитарно-эпидемиологическое состояние Земельного участка и прилегающей к нему территории; выполнять предписания контролирующих органов. Самостоятельно осуществлять плату и нести ответственность за соответствующие виды вредного воздействия на окружающую среду и осуществлять возмещение вреда окружающей среде в соответствии с действующим законодательством.

### 3.2.2. Арендатор не вправе:

- сдавать Земельный участок в субаренду, передавать свои права и обязанности третьим лицам, предоставлять Земельный участок в безвозмездное пользование, а также передавать право аренды под залог либо вносить его в качестве вклада в уставной капитал организаций всех форм собственности без письменного разрешения Арендодателя;

- проводить на Земельном участке строительные работы по каждой очереди, по любому строительному объекту в каждой очереди, (за исключением работ по подготовке строительной площадки и вывоза мусора) до подписания с Соинвестором Протокола(ов) предварительного распределения площадей, согласно Контракту.

## 4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения одной из сторон (нарушившая Сторона) должным образом обязательств по настоящему Договору (нарушение), другая Сторона направляет нарушившей стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу нарушения. Может быть предъявлен также иск о возмещении убытков в результате нарушения, если нарушение не будет устранено в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения уведомления о нарушении, или применены санкции в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2. За нарушение условий Договора Стороны несут материальную, административную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. В случае, если Арендодатель допускает какие - либо действия, которые приведут к невозможности использования земельного участка, в результате чего Арендатору будет нанесен имущественный ущерб, последний вправе обратиться в установленном порядке в Арбитражный суд.

лицам. В случае разглашения условий Договора одной из Сторон, в результате которого другой Стороне нанесен ущерб, последняя вправе требовать его возмещения, а также досрочного расторжения Договора.

## **5. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс-мажор)**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажором), а именно: войны, пожара, наводнения, гражданских волнений, землетрясения и других катастроф, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора, а также издание органами государственной и исполнительной власти, в том числе осуществляющими надзор за строительными работами на территории Московской области, законов, указов, решений, постановлений, которые могут сделать любую из Сторон неспособной выполнять свои обязательства по Договору. В этом случае срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

5.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления.

5.3. Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы будут служить свидетельства соответствующих органов исполнительной власти РФ.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны обязуются обсудить сложившуюся ситуацию с тем, чтобы прийти к разумному соглашению. Если в течение 2 (двух) последующих месяцев Стороны не смогут договориться, то каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор.

## **6. Рассмотрение споров**

6.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров, все споры, связанные с заключением, исполнением, толкованием, расторжением настоящего Инвестиционного контракта, а равно иные споры сторон, которые могут возникнуть между сторонами в будущем, стороны передают на рассмотрение в суд в установленном законодательством РФ порядке.

## **7. Дополнительные условия Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, либо одной из Сторон в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.


письменного уведомления Арендатора за 60 (Шестьдесят) дней до дня расторжения в случае:

- однократного нарушения Арендатором срока оплаты аренды на 60 и более календарных дней;
- использования Земельного участка не по назначению, указанному в п. 1.3. Договора;
- нарушения Арендатором его обязательств, предусмотренных пунктом 4.2.5. Контракта.

7.3. Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон.

Настоящий Договор аренды составлен на 6 листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и 1 экземпляр для управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии .

#### Юридические адреса и реквизиты сторон:

«Арендатор»	«Арендодатель»
<p>ООО «АВИСТА», 143160, Московская обл., Рузский р-н, п. Дорохово, ул. Социалистическая, д. 19 ИНН 5075015652//КПП 507501001 р/с 40702810240370121065 в Сбербанк России ОАО г. Москва Рузское ОСБ №2577 г.Рузы К/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>Генеральный директор _____ В.А. Сошко</p> 	<p>ООО «Подмосковные зори» 140125, Московская область, Раменский район, п/о Чулково, дер. Островцы, ул. Подмосковная, дом 15. ИНН/КПП: 5040081510/504001001 ОГРН: 1075040007239 р/с 40702810938040017724 в Сбербанке России ОАО (Тверское отделение № 7982) к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОКПО 84334692</p> <p>Генеральный директор _____ В.В.Лазнов</p> 

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

Номер регистрационного округа \_\_\_\_\_

Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_


Дата регистрации **18 МАЙ 2011**

Номер регистрации \_\_\_\_\_

Регистратор **И.А. Пароваткин**

*аренда*

*37000 23/05/2011 - 346*



6 (шесть) листов

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

