

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № СИНД/03-2011

г. Котельники Московской области

Первое марта две тысячи одиннадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «СИНДИ-М»**, имеющее место нахождения по адресу: 140054, Московская область, Люберецкий район, город Котельники, Новорязанское шоссе, дом 6, зарегистрированное Московской областной регистрационной палатой 29 июля 1999 г. за № 50:22:01312 и внесенное 24.12.2002 г. Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по г. Люберцы Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1025003219130, ИНН 5027073076, КПП 502701001, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Ровнера Якова Шоел-Беровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Открытое акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»**, имеющее место нахождения по адресу: 109004, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21а, стр. 1, зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 07 сентября 1998 года за № 035686 и внесенное 08 августа 2002 года Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739053451, ИНН 7709261816, КПП 770901001, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Директора Двухлучанского Сергея Николаевича, действующего на основании Доверенности от 21 апреля 2010 года № 002, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) **земельный участок** (далее - **«Участок»**), **имеющий следующие характеристики:**

адрес места расположения: Московская область, Люберецкий район, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д. 6;

кадастровый номер – 50:22:005 01 01:0160;

общая площадь – 7513 ( Семь тысяч пятьсот тринадцать ) кв.м.;

категория – земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования – для жилищного строительства.

1.2. Участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-22/066/2007-400 от 10 декабря 2007 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк 50-НВН 095558, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 10.12.2007 г.

1.3. Границы Участка обозначены в Кадастровом паспорте земельного участка № МО-11/ЗВ/1-14641 от 26.01.2011 г., а на местности – межевыми знаками, установленными ЗАО ПО «Геоком» на основании Договора № 415-к от 12.01.2011 г. Кадастровый паспорт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Передача Участка оформляется Сторонами передаточным Актом.

1.5. Настоящий Договор заключен в целях реализации Инвестиционного проекта (далее-**«Инвестиционный проект»**) по строительству Объекта (далее-**«Объект»**) в соответствии с Инвестиционным контрактом б/н, заключенным между Арендодателем и Арендатором 07 декабря 2010 года (далее по тексту – **«Инвестиционный контракт»**).

1.6. Участок предоставляется Арендатору в аренду исключительно для проектирования и строительства Объекта в целях реализации Инвестиционного проекта в соответствии с условиями Инвестиционного контракта.

1.7. На момент заключения настоящего Договора Участок не имеет обременений, никому не продан, не заложен, не сдан в аренду, в споре, под запретом или арестом не состоит, свободен от любых других имущественных прав и претензий третьих лиц.

1.8. Участок предоставляется в аренду свободным от каких-либо зданий, строений и сооружений и находится в состоянии, пригодном для проектирования и строительства Объекта в целях реализации Инвестиционного проекта.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. передать Участок Арендатору по передаточному Акту не позднее 5-ти календарных дней после подписания настоящего Договора;

2.1.2. предоставлять Арендатору по его запросу не позднее 5-ти календарных дней документы, имеющиеся в распоряжении Арендодателя и необходимые Арендатору для использования Участка по прямому назначению - для проектирования и строительства Объекта;

2.1.3. содействовать Арендатору в оформлении документов, необходимых для использования Участка, а также осуществления проектирования и строительства на нем Объекта;

2.1.4. осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также нести связанные с этим расходы;

2.1.5. в случаях, указанных в настоящем Договоре, принять по передаточному Акту Участок в течение 5-ти календарных дней с даты прекращения действия настоящего Договора.

### **2.2. Арендодатель имеет право:**

2.2.1. проверять по документам и фактически соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, а также выполнение им принятых на себя обязательств;

Для осуществления проверки Арендодатель предупреждает об этом Арендатора телефонограммой не менее, чем за 24 часа, а при выявлении нарушений условий настоящего Договора - вправе потребовать подписания двухстороннего акта.

2.2.2. требовать от Арендатора безусловного соблюдения всех условий настоящего Договора и выполнения принятых на себя в соответствии с Договором обязательств;

2.2.3. в случае выявления Арендодателем нарушений Арендатором условий настоящего Договора и (или) норм действующего законодательства Российской Федерации, связанных с арендой Участка, требовать от Арендатора устранения таких нарушений в разумный срок;

2.2.4. в случае выявления нарушений Арендатором норм действующего законодательства Российской Федерации, связанных с арендой Участка, соответствующими контролирующими органами государственной власти Российской Федерации, или органами местного самоуправления, требовать от Арендатора устранения таких нарушений в установленный этими органами срок..

### **2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. принять Участок по передаточному Акту не позднее 5-ти календарных дней после подписания настоящего Договора;

2.3.2. использовать Участок исключительно в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования (п.п. 1.1., 1.6.), а также условиями настоящего Договора (п. 1.7.);

2.3.3. своевременно вносить арендную плату в случаях, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

2.3.4. в течение 5-ти календарных дней с даты подписания настоящего Договора передать Арендодателю документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с требованиями регистрирующего органа;

2.3.5. сохранять межевые знаки, установленные на Участке;

2.3.6. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе не отдавать арендные права на земельный участок в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал других обществ или иных лиц;

2.3.7. не передавать Участок или какую-либо его часть в субаренду без письменного согласия Арендодателя;

2.3.8. использовать Участок с соблюдением требований градостроительных регламентов, действующих строительных, экологических, санитарных, противопожарных и иных норм и правил;

2.3.9. производить земляные, строительные и иные работы на Участке при получении соответствующих необходимых разрешений (согласований, ордеров, лицензий) органов государственной власти, муниципальных органов и коммунальных служб;

2.3.10. не нарушать прав собственников, арендаторов и землепользователей смежных земельных участков;

2.3.11. в случае возникновения в процессе использования Участка каких-либо вопросов или проблем, требующих немедленного решения исключительно с участием (привлечением) Арендодателя, в срок, не превышающий 3-х календарных дней, сообщить об этом Арендодателю в письменной форме;

2.3.12. согласовывать с Арендодателем размещение любой наружной рекламы на Участке;

2.3.13. не позднее, чем за два месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении Участка;

2.3.14. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его расторжении не позднее истечения 5-ти календарных дней возвратить Участок Арендодателю по передаточному Акту;

2.3.15. возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением настоящего Договора, в том числе убытки, причиненные Арендодателю в результате предъявления третьими лицами (в том числе государственными и муниципальными органами) требований к Арендодателю в связи с деятельностью Арендатора на Участке;

2.3.16. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации в отношении арендуемого Участка, и настоящим Договором.

#### 2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. требовать от Арендодателя передачи Участка в состоянии, порядке и сроки, установленные условиями настоящего Договора;

2.4.2. требовать от Арендодателя надлежащего и своевременного исполнения обязательств, установленных п.п. 2.1.2- 2.1.5 настоящего Договора;

2.4.3. использовать Участок в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.4.4. требовать от третьих лиц устранения нарушений его права временного владения и пользования Участком.

2.5. Стороны наделяются иными правами и исполняют иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. Стороны обязуются досрочно расторгнуть настоящий Договор, подписав соответствующее Дополнительное соглашение к нему и передаточный Акт, в случае расторжения Инвестиционного контракта, указанного в п.1.5. Договора.

### **3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. За пользование Участком, указанным в п. 1.1. настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в размере 1 126 950 (Один миллион сто двадцать шесть тысяч девятьсот пятьдесят) рублей с учетом НДС-18 % в месяц, исходя из стоимости аренды 1 кв. м в размере 150 (Сто пятьдесят) рублей (в том числе НДС) в месяц.

3.2. Арендная плата начисляется с даты передачи Арендатору Участка по передаточному Акту. Исполнением обязательства по оплате арендных платежей Арендатором является зачисление денежных средств на указанный в настоящем Договоре расчетный счет Арендодателя.

3.3. Стороны согласовали отсрочку уплаты арендных платежей по настоящему Договору в течение 3-х (Трех) месяцев, в связи с чем первый платеж, составляющий арендную плату за период с момента заключения настоящего Договора по 31 мая 2011 года включительно должен быть осуществлен Арендатором не позднее 15 июня 2011 года.

3.4. В дальнейшем оплата арендных платежей производится Арендатором путем безналичного перечисления денежных средств не позднее 15-го числа каждого месяца аренды. Также, оплата арендных платежей может осуществляться любым иным, не запрещенным законом способом, при условии его письменного согласования Сторонами.

3.5. Начисление арендной платы по настоящему Договору прекращается с момента подписания Сторонами передаточного Акта о возврате Арендатором Участка.

### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует на весь период проектирования и строительства Объекта на Участке, указанном в п. 1.1. Договора, однако не позднее истечения 31 декабря 2013 года включительно.

4.2. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим с момента его подписания обеими Сторонами.

### **5. ГАРАНТИИ**

5.1. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора:

5.1.1. Участок никому не продан, не заложен, не сдан в аренду, в споре, под запретом или арестом не состоит, свободен от любых других имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых Арендодатель знал или должен был знать на дату заключения настоящего Договора.

5.1.2. Участок находится в состоянии, соответствующем его целевому назначению и разрешенному использованию;

5.1.3. Участок пригоден для целей реализации Инвестиционного контракта.

### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и положениями настоящего Договора.

6.2. Арендодатель не несет материальной и иной ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на территории Участка, а также за его повреждение и уничтожение в результате аварий, стихийных бедствий, поражения молнией, террористических актов, военных действий и других случаев действия «непреодолимой силы».

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон какого-либо из условий настоящего Договора другая Сторона вправе предупредить ее о

необходимости устранить допущенные нарушения в установленный ею при этом разумный срок.

6.4. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором арендной платы в установленные Договором сроки он уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не свыше 10 % от суммы, подлежащей оплате.

6.5. Если Арендатор не исполняет обязанность вернуть Участок Арендодателю в случаях, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере 1 % от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки возврата Участка, но не более 10 %.

6.6. Сторона, необоснованно уклоняющаяся либо отказывающаяся от подписания Дополнительное соглашение о досрочном расторжении настоящего Договора, в случае досрочного расторжения Инвестиционного контракта согласно п. 2.7. настоящего Договора, обязана уплатить другой Стороне штраф в размере 40 000 (Сорока тысяч) рублей за каждый день такой просрочки.

6.7. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.8. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные ему неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором настоящего Договора, в том числе убытки, причиненные Арендодателю в результате предъявления третьими лицами (в том числе государственными и муниципальными органами) требований к Арендодателю в связи с деятельностью Арендатора на Участке.

6.9. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия (бездействие) на Участке третьих лиц, как привлеченных им для выполнения работ (оказания услуг), связанных с проектированием и строительством Объекта, так и нет. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за убытки, причиненные Арендодателю действиями (бездействиями) третьих лиц на Участке.

Указанные действия (бездействия) третьих лиц на Участке считаются действиями (бездействиями) непосредственно Арендатора. Требования Арендодателя, связанные с причинением ему убытков действиями (бездействиями) третьих лиц на Участке, предъявляются Арендодателем исключительно Арендатору.

6.10. Требование уплаты штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором, является правом, а не обязанностью Стороны, права которой нарушены.

6.11. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями.

7.2. Действие настоящего Договора может быть прекращено:

- а) по письменному соглашению между Сторонами;
- б) по истечении срока его действия, установленного п. 4.1. настоящего Договора, и отсутствии при этом четко выраженного желания Арендатора продлить срок его действия;
- в) в случае досрочного расторжения Инвестиционного контракта (п. 2.7. настоящего Договора).

7.3. Арендодатель вправе требовать досрочного прекращения действия Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если имеет место нарушение Арендатором существенных условий Договора, а именно Арендатор:

- а) не вносит арендную плату в течение двух месяцев подряд;

б) не использует Участок по его целевому назначению в течение 4-х месяцев подряд, в том числе, в случае неполучения в указанный срок разрешения на строительство Объекта, либо остановки строительства Объекта;

в) не устранение Арендатором в течение 2-х месяцев с даты получения письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении существенных условий Договора.

7.4. Арендатор вправе требовать досрочного прекращения действия Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если имеет место нарушение существенных условий Договора Арендодателем, а также в случае, если Арендатор не получит всех необходимых согласований, одобрений, лицензий и разрешений для строительства Объекта в течение 3-х месяцев после подачи соответствующих заявок.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя или Арендатора в судебном порядке по иным основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

7.6. Расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение, имевшее место до даты прекращения его действия.

7.7. При прекращении действия настоящего Договора или его расторжении Участок подлежит возврату Арендодателю в течение 5-ти дней. До момента подписания сторонами передаточного Акта Арендатор уплачивает арендную плату за Участок.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение будет являться следствием действий обстоятельств непреодолимой силы: наводнения, землетрясения, любых иных стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, запрещения, массовых беспорядков, а также изменений действующего законодательства, препятствующих исполнению настоящего Договора.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок для исполнения соответствующих обязательств Стороны, которая подверглась их воздействию, продлевается на срок действия таких обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая ссылается на действие обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении в десятидневный срок с даты их наступления, в противном случае такая Сторона лишается права ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Стороны будут стремиться разрешить все споры и разногласия, касающиеся исполнения настоящего Договора, путем переговоров.

9.2. В случае недостижения соглашения по существу разногласий, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним споры, в том числе касающиеся его заключения, расторжения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

## **10. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ДОГОВОРА**

10.1. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности всего Договора. Стороны будут стремиться заменить недействительные положения Договора действительными положениями на основании Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.2. Недействительность всего или части настоящего Договора не влечет недействительности Инвестиционного контракта б/н от 07.12.2010 года, а также его отдельных положений.

## 11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые уведомления и иные сообщения, направляемые Сторонами друг другу в соответствии с настоящим Договором, должны оформляться письменно и адресоваться по месту нахождения Стороны, указанному в статье 12 или дополнительно сообщенному соответствующей Стороной в письменном виде. Сообщение считается полученным, если в распоряжении направившей его Стороны имеется документальное подтверждение его доставки.

11.2. Обо всех изменениях своих реквизитов Стороны обязуются уведомлять друг друга в срок, не превышающий 3-х банковских дней.

11.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах – по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

11.4. Приложением к настоящему Договору является Кадастровый паспорт земельного участка.

## 12. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель:

#### ООО «СИНДИ-М»

Адрес места нахождения и почтовый адрес:

Россия, 140054, Московская обл., Люберецкий р-н, город Котельники, Новорязанское ш., д.б.

ИНН 5027073076; КПП 502701001;

ОГРН 1025003219130;

р/с 40702810102600141801

Люберецкий филиал Банка «Возрождение» (ОАО)

к/с 30101810900000000181, БИК 044525181.

Генеральный директор

М.П.



*[Handwritten signature]*

А.И.-Б. Ровнер

### Арендатор:

#### ОАО Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»

Адрес места нахождения и почтовый адрес:

109004, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21а, стр. 1,

ИНН 7709261816, КПП 770901001

Р/сч. 40702810238160101223 в Люблинском отделении № 7977 СБ РФ г. Москва

К/сч. 30101810400000000225, БИК 044525225.



Директор  
М.П.

*[Handwritten signature]*

С.Н. Двучанский



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"26" января 2011 г. № МО-11/ЗВ/1-14641

В.1


1	Кадастровый номер 50:22:0050101:160		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предьдущие номера: 50:22:0050101:66		6				
5			Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.10.2007				
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Котельники, ш. Новорязанское, дом 6						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	весь						
9	Разрешенное использование: Для жилищного строительства						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности):						
11	Площадь: 7513 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 104807101.3	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 13950.1	14	Система координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:							
15	Правообладатель						
16	Общество с ограниченной ответственностью "Синди-М"						
17	Особые отметки: —						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
	18.1	Номера образованных участков: 50:22:0050101:158, 50:22:0050101:159, 50:22:0050101:160, 50:22:0050101:161, 50:22:0050101:162, 50:22:0050101:163, 50:22:0050101:164, 50:22:0050101:165, 50:22:0050101:166, 50:22:0050101:167					
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:22:0050101:66					

Начальник отдела  
(индивидуальные должности)



М. П. (подпись)

О. П. Багдасарова  
(подпись, фамилия)

1	Кадастровый номер 50:22:0050101:160 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4					
5	Масштаб 1:3000				

Начальник отдела  
 (подпись, должность)



М. П. (подпись)

О. П. Багдасарова  
 (инициалы, фамилия)

