

Договор аренды земельного участка №1/АСП

Московская область, город Сергиев Посад,
Шестое ноября две тысячи тринадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Русская финансовая компания», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Протопопова А. В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Скайград девелопмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Стреланюка А. Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 22 578 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070406:408 (далее по тексту – «Участок»).

На данном земельном Участке предварительно Проектом планировки территории, находящейся в разработке, предусмотрено строительство 5 (Пяти) жилых домов с этажностью от 3 (Трех) до 4 (Четырех) этажей полезной площадью 20 818 (Двадцать тысяч восемьсот восемнадцать) квадратных метров, в том числе с подземной автостоянкой.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано «11» сентября 2009 за № 50-50-05/088/2009-239, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-АЕ N 683355 от «06» ноября 2013 года.

1.2. Срок аренды земельного Участка - **2 (Два) года**, с правом продления его на срок, необходимый для завершения Арендатором строительства.

1.3. Земельный Участок считается переданными Арендатору с даты подписания настоящего договора.

1.4. Арендодатель гарантирует, что передаваемый земельный Участок не имеет ограничений для цели использования, никаким образом не обременен, свободен от прав третьих лиц, не продан, не подарен, не заложен, не находится под арестом и не является предметом какого-либо спора.

1.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого земельного Участка.

2.1.2. Предоставить все необходимые документы для сноса зданий и сооружений (в том числе ветхих и не завершённых строительством), расположенных на Участке, а так же организовать снос указанных строений, используя при необходимости силы и средства третьих лиц, имеющих необходимые допуски на работы по сносу зданий и сооружений.

На данном земельном участке расположены следующие объекты недвижимости:

Сооружение-производственно-технологический комплекс Московско-Ярославской дистанции гражданских сооружений в г. Сергиев Посад, площадь застройки 4 345, 2 кв.м.; состав комплекса: 1Б-Котельная (общая площадь –

248,5 кв.м.), 2Б-Здание санитарно-бытового корпуса (общая площадь - 213, 3 кв. м.), 3Б-Здание склада (общая площадь - 30,9 кв.м.), 4Б-Служебное-техническое здание (общая площадь - 988,5 кв. м.), 5Б-Склад (общая площадь - 59,1 кв. м.), 6Б-Здание лаборатории (общая площадь - 217,0 кв. м.), 7Б-Здание администрации (общая площадь - 27,5 кв. м.), 8Б-Склад (общая площадь - 41,5 кв.м.) . 1В-Площадка с твердым покрытием (общая площадь - 2064,6 кв.м.). 2В-Ограждение (протяженность - 186,07 м), назначение: нежилое, инв. № 46:215:002:000044880:0001, адрес объекта: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13, стр. 1; право собственности зарегистрировано «15» сентября 2008 года за № 50-50-05/066/2008-324 , что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-НВ N 783978 от «15» сентября 2008 года;

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать арендуемый земельный Участок в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.2. Содержать Участок в надлежащем состоянии.

2.2.3. В установленные настоящим договором сроки производить оплату аренды земельного Участка .

2.2.4. За счёт собственных средств производить уборку территории, соблюдать экологические нормы и правила, уплачивать штрафы за их нарушение.

2.2.5. За счёт собственных и привлеченных сил и средств произвести необходимые работы по сносу зданий и сооружений (в том числе ветхих и не завершенных строительством), расположенных на Участке.

2.3. Арендатор вправе:

2.3.1. Уплачивать арендные платежи ранее сроков, предусмотренных договором.

2.3.2. Производить любые улучшения земельного Участка при условии соблюдения экологических норм, правил пожарной и иной безопасности. Необходимые согласования и разрешения для этого осуществляет Арендатор.

2.3.3. С согласия Арендодателя сдавать земельный Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в порядке, установленном законодательством.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Общая сумма арендной платы составляет **48 000 (Сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек** в месяц. Любые изменения размера арендной платы согласуются сторонами и оформляются в виде Дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации и являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Арендатор уплачивает арендную плату Арендодателю не позднее 05 (Пятого) числа месяца, следующего за текущим.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон.

5.2. По требованию одной из Сторон настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

6.1. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла предвидеть, ни предотвратить разумными методами.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказывать влияние и за возникновение которых не несут ответственности, например, землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета данного договора, и другие обстоятельства.

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

7.2. Все претензии по настоящему договору рассматриваются Сторонами в течение 10 (десяти) дней с даты получения претензии в письменной форме.

7.3. В случае, если споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих сторон. Приложения, дополнения, акты и протоколы, составленные после заключения настоящего договора, могут, в зависимости от содержания, дополнять или менять содержание отдельных положений настоящего договора при условии подписания их полномочными представителями сторон договора.

8.3. Все приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

8.4. Если какое-либо из положений настоящего договора становится недействительным в связи с изменением законодательства, это не затрагивает действительности остальных положений договора. В случае необходимости стороны могут договориться о замене недействительного положения другим положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.



8.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Арендодатель:

ООО «Русская финансовая компания»

Юр. адрес: 123056, г. Москва, Малый
Тишинский пер., д. 11/12
Факт. адрес: 127018, г. Москва, ул.
Суцневский Вал д.31 строение 1, оф. 224.
Тел: 8-495-955-19-69
ОГРН 1047796543772
ИНН 7710550844 КПП 771001001
Р/с 40701810700000004827
в ООО КБ «СОЮЗНЫЙ»
БИК 044585553
К/с 30101810600000000553

Генеральный директор:



Протопопов А. В.

ООО «Скайград девелопмент»

Юр. адрес: 141090, Московская область, г. Юбилейный, ул. Пионерская, д. ¼.
Тел/факс: 502-82-82
ОГРН 1135018011765
ИНН 5018159714 КПП 501801001
Р/с № 40702810840020006908
В дополнительном офисе
№ 9040/0817 Среднерусского банка
ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525225
К/с 30101810400000000225

Генеральный директор:

Сеналюк А. Ю.



С/роч

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

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация договора

договора

Дата регистрации 13/12/2013

Номер регистрации 50-50-13/2013-12/13

Регистратор [подпись]



Пронумеровано, прошнуровано
И скреплено печатью
4 (четыре) лист/а/ов



64 25
2.04.18

Дополнительное соглашение № 2/2 к договору аренды земельного участка №1/АСП

Московская область, город Сергиев Посад,
Двадцатого сентября две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Русская финансовая компания», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице генерального директора Протопопова А. В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Скайград девелопмент», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Усмоновой З. А., действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Стороны договорились продлить срок аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 22 578 кв. м., кадастровый номер 50:05:0070406:408 (далее по тексту – «Участок») на срок до **01 декабря 2018 года**.
2. Арендатор в соответствии с условиями договора аренды № 1/ АСП от 06 ноября 2013 года гарантирует оплату аренды Арендодателю. Оплата производится ежеквартально в размере 144 000 (Сто сорок четыре тысячи) рублей 00 коп. , в т.ч. НДС размере 18 %. не позднее **5 (пятого) числа первого месяца квартала**. Оплата оставшейся суммы за 1 квартал 2018 года – ((44 000 (Сорок четыре тысячи) рублей 00 коп.) должна быть произведена до **28 марта 2018 года**.
3. В случае не поступления денежных средств в полном объеме в указанные сроки Арендодатель оставляет за собой право в течение **10 (Десяти) календарных дней** прекратить действие настоящего соглашения в одностороннем порядке с соответствующим уведомлением Арендатора и Сергиево – Посадского отдела управления Росреестра по Московской области.

3. Во всем остальном договор аренды земли остается без изменений.
4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Арендодатель:

ООО «Русская финансовая компания»

Место нахождения:

123056, г. Москва, Малый

Тишинский пер., д. 11/12

Факт.адрес:127055, г. Москва,

Тихвинский пер., д.9, стр.1

Тел: 8-916-694-73-15

ОГРН 1047796543772

ИНН 7710550844 КПП 771001001

Р/с 40701810700000004827

в ООО КБ «СОЮЗНЫЙ»

БИК 044585553

К/с 30101810600000000553

Генеральный директор:



/ Протопопов А.В.



Арендатор:

ООО «Скайград девелопмент»

Место нахождения: 141090, Московская область, г. Юбилейный, ул. Пионерская, д. ¼.

Тел/факс: 502-82-82

ОГРН 1135018011765

ИНН 5018159714 КПП 501801001

Р/с № 40702810840020006908

В дополнительном офисе

№ 9040/0817 Среднерусского банка

ОАО «Сбербанка России»

БИК 044525225

К/с 30101810400000000225

Генеральный директор:



/ Усмонова З.А.

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

Номер регистрации _____

Производитель _____

2018

408-50/005/2018-81

Щенко Ю.А.
(Ф.И.О.)



Протитуловано, пронумеровано и скреплено печатью на 2 листах

(Щенко Ю.А.)
Генеральный директор
ООО «Финансовая финансовая компания»
Протопопов А.В.



643
28.01.197

**Дополнительное соглашение № 3/2
к Договору аренды земельного участка № 1/АСП от 06.11.2013 г.**

Московская область, г. Сергиев Посад
Тридцатое ноября две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Русская финансовая компания» в лице Генерального директора Протопопова А.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Скайград девелопмент» в лице Генерального директора Усмоновой З.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые "Стороны",

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3/2 от 30.11.2018 г. (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка № 1/АСП от 06.11.2013 г. (далее – «Договор аренды») о нижеследующем:

1. С учетом истечения действия срока Договора аренды, Стороны пришли к соглашению изменить предельный срок действия Договора аренды, изначально указанный в Дополнительном соглашении № 2/2 от 20.09.2017 г. к Договору аренды.
2. Стороны согласовали, что Договор аренды в отношении земельного участка (далее – Земельный участок), расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13, общей площадью 22 578 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070406:408, продлевается до 31 декабря 2020 г. Условия продления срока действия Договора аренды изложены далее по тексту настоящего Соглашения.
3. Арендная плата по Договору аренды за период действия с 01 декабря 2018 г. по 31 декабря 2020 г. составляет 103 102 009 (Сто три миллиона сто две тысячи девять) руб. 95 коп., по 4 124 080 (Четыре миллиона сто двадцать четыре тысячи восемьдесят) руб. 40 коп ежемесячно.
4. В случае если до произведения Сторонами расчетов по арендной плате в полном объеме (на сумму согласно п. 3 Соглашения) в отношении Земельного участка будут зарегистрированы права общей долевой собственности Арендодателя и собственников помещений в многоквартирных домах, которые построены Арендатором на Земельном участке, у Арендатора возникает обязанность выплатить Арендодателю компенсацию в размере невыплаченной стоимости аренды (до суммы согласно п. 3 Соглашения). Компенсация подлежит погашению Арендатором в полном объеме в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты наступления соответствующего обстоятельства.
5. Арендная плата, предусмотренная п. 3 Соглашения, и компенсация согласно п. 4 Соглашения могут быть погашены путем предоставления в адрес Арендодателя прав требования согласно п. 7 Соглашения. В таком случае обязательства Арендатора по оплате прекращаются с момента государственной регистрации всех договоров долевого участия в строительстве, которые подлежат государственной регистрации в силу закона.
6. Во исполнение обязательств по оплате аренды Земельного участка ООО «Скайград девелопмент» передает в адрес ООО «Русская финансовая компания» права требования по договорам долевого участия в строительстве и договорам инвестирования строительства Объектов, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13 (строительный адрес), в следующем объеме:
 - в отношении жилых помещений – на сумму 45 238 500 (Сорок пять миллионов двести тридцать восемь тысяч пятьсот) руб. 00 коп., исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра жилых помещений 45 000 (Сорок пять тысяч) руб. 00 коп., что соответствует площади 1 005,3 (Одна тысяча пять целых три десятых) квадратных метров жилья.
 - в отношении нежилых помещений – на сумму 31 063 500 (Тридцать один миллион шестьдесят три тысячи пятьсот) руб. 00 коп., исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра нежилых помещений 45 000 (Сорок пять тысяч) руб. 00 коп., что соответствует площади 690,3 (Шестьсот девяносто целых три десятых) квадратных метров нежилых помещений.
 - в отношении машиномест – на сумму 16 800 000 (Шестнадцать миллионов восемьсот тысяч) руб. 00 коп., исходя из стоимости 1 (одного) объекта будущей недвижимости (машиноместа) 400 000 (Четыреста тысяч) руб. 00 коп., что соответствует 42 (Сорока двум) машиноместам.

- кроме того ООО «Скайград девелопмент» на момент подписания настоящего Соглашения уже передало в пользу ООО «Русская финансовая компания» права на площади в нежилых помещениях по Договору участия в долевом строительстве жилого дома № СД 2/0/7 от 04.09.2015 г. – на сумму в размере 7 008 862 (Семь миллионов восемь тысяч восемьсот шестьдесят два) руб. 25 коп. и по Договору участия в долевом строительстве жилого дома № СД 2/0/3 от 04.09.2015 г. – на сумму в размере 2 991 147 (Два миллиона девятьсот девяносто одна тысяча сто сорок семь) руб. 70 коп., которые на момент подписания настоящего Соглашения не оплачены со стороны ООО «Русская финансовая компания».

7. Стоимость прав аренды Земельного участка согласно настоящего Соглашения, передаваемых от ООО «Русская финансовая компания» в пользу ООО «Скайград девелопмент», идентична стоимости прав на недвижимое имущество, переданных на момент заключения настоящего Соглашения и передаваемых в соответствии п.6 настоящего Соглашением от ООО «Скайград девелопмент» в пользу ООО «Русская финансовая компания».
8. Арендатор подтверждает, что помимо внесения арендной платы, предусмотренной п. 3 Соглашения, погасит все имеющиеся по Договору аренды задолженности в размере 244 000 (Двести сорок четыре тысячи) руб. 00 коп. в срок до 20 декабря 2018 г. включительно. Датой погашения задолженности считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет ООО «Русская финансовая компания».
9. Стороны согласовали, что условия продления Договора аренды на период после 31 декабря 2020 г. подлежат согласованию в отдельном дополнительном соглашении. Отсутствие такого дополнительного соглашения не означает, что Договор аренды подлежит продлению на неопределенный срок.
10. Во всем остальном Стороны руководствуются положениями Договора аренды.
11. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах – по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органов, осуществляющих государственную регистрацию.

Арендатор ООО «Скайград девелопмент» 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, д. ¼, пом. XXXIX ОГРН 1135018011765 ИНН/КПП 5018159714/501801001 _____ Усмонова З.А. М.П.	Арендодатель ООО «Русская финансовая компания» 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д.9, стр.1, пом. IV, ком.10 ОГРН 1047796543772 ИНН/КПП 7710550844/770701001 _____ Протопопов А.В. М.П.
---	---



Пронумеровано, прошнуровано

скреплено печатью 2 (два) листов/а



/А.В.Протопопов/



/З.А.Усмонова/

