

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА с правом выкупа № 20-А**

г. Москва

19 января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Лотан» (ОГРН 1087746833316, ИНН 7729605705), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ермолаевой Елены Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Столичная» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Континент-2» (ОГРН 1127746266515, ИНН 7733798859) в лице Генерального директора Яковенко Дмитрия Андреевича действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Континент - 2», зарегистрированных ФСФР № 2495 от 06 декабря 2012 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с другой стороны,

подписали настоящий Договор аренды земельного участка с правом выкупа (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, во временное владение и пользование земельный участок, расположенный по адресу:

Московская область, Ленинский район, с/п Булатниковское, площадью 27 693 кв.м., с кадастровым номером: 50:21:0090106:11573, категория земли - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, входящий в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Континент-2», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03 ноября 2016 г. сделана запись № 50-50/021-50/021/006/2016-9311/1 и находящийся в доверительном управлении Арендодателя, о чем сделана запись № 50-50/021-50/021/006/2016-9311/2 от 03.11.2016 далее по тексту – именуемый «Участок», в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Арендатор принимает Участок во временное владение и пользование и обязуется уплачивать Арендодателю арендную плату за время фактического использования Участка в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2 Границы Участка и иные его характеристики, включая ограничения, о которых уведомлен Арендатор, указаны в кадастровом паспорте о земельном Участке от 19 сентября 2016 года, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Стороны настоящим выражают понимание и согласие в отношении того, что земельный Участок, указанный в пункте 1.1.-1.2. и в кадастровом паспорте о земельном Участке, являющейся приложением к Договору, составляет предмет настоящего Договора.

1.4. По окончании срока аренды Участка при условии оплаты Арендатором выкупной цены участка или при наступлении события, указанного в п.п. 3.7., 3.8. настоящего Договора, Стороны заключают Договор купли-продажи Участка, а также совершают все юридически значимые действия, необходимые и достаточные для регистрации перехода права собственности на Участок.

1.5. Договор купли-продажи Участка должен быть заключен сторонами не позднее даты окончания срока аренды Участка.

1.6. В случае наступления события, предусмотренного п. 3.7. настоящего Договора, Договор купли-продажи Участка должен быть заключен Сторонами в течение одного месяца с даты наступления этого события.

II. СРОК АРЕНДЫ И ПЕРЕДАЧА УЧАСТКА

2.1. Срок действия настоящего договора аренды Участка составляет 5 (пять) лет с даты государственной регистрации Договора. Положения настоящего договора распространяют свое действие с даты подписания акта приема-передачи участка.

2.2. Участок передается по акту приема-передачи в дату подписания настоящего Договора.

2.3. Арендодатель передает Арендатору Участок в целях реализации проекта строительства и

ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов с инженерной и социальной инфраструктурой в районе д.Дрожжино Московской области (далее «Проект»).

III. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата за Участок составляет 149 800 (сто сорок девять тысяч восемьсот) рублей 00 копеек в квартал, в том числе НДС 22 850 (двадцать две тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 85 копеек.

3.2. По соглашению сторон выкупная цена Участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, составляет сумму в размере 603 399 000,00 (шестьсот три миллиона триста девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.3. Арендная плата за пользование Участком начинает начисляться с момента передачи Участка в соответствии с Актом приема передачи Участка.

3.4. Арендная плата за весь период аренды не входит в размер выкупной цены Участка, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора.

3.5. Арендная плата подлежит перечислению Арендатором ежеквартально. Платежи осуществляются не позднее десятого числа первого месяца квартала, за который осуществляется платеж. Оплата выкупной цены Участка перечисляется в течение 5 (пяти) дней с получения зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, согласно п.3.7. на основании Договора купли-продажи Участка, подписанного Сторонами.

3.6. Переход права собственности на Участок подлежит государственной регистрации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Участок несет Арендатор.

3.7. Арендатор имеет право требования на досрочный выкуп Участка в том числе с момента государственной регистрации договора/ов участия в долевом строительстве, заключенного между Арендодателем и Арендатором, по которому Арендодатель получит в собственность не менее 8 045,32 (восемь тысяч сорок пять целых тридцать два сотых) квадратных метра в квартирах и нежилых помещениях, строящихся на участке. В этом случае оплата выкупной цены Участка осуществляется в течение пяти рабочих дней с даты получения зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве путем зачета однородных требований Сторон по договору купли-продажи Участка и вышеуказанным договорам участия в долевом строительстве.

3.8. В случае досрочного выкупа Участка оплата выкупной цены участка производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в период действия настоящего Договора платежами, размер и сроки которых стороны согласовывают дополнительно.

В случае нарушения Арендатором согласованного Сторонами срока такого платежа Арендодатель вправе предъявить к Арендатору требование о заключении с Арендодателем в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с момента такого требования, договор залога прав аренды на Участок на срок до момента заключения сторонами первого договора участия в долевом строительстве в соответствии с условиями Инвестиционного договора № 14-И от 19 января 2017, заключенного между ООО «УК «Столичная» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Континент-2» и ООО «Лотан», при этом залог права аренды Арендатора по настоящему договору будет обеспечивать обязательства ООО «Лотан» по вышеуказанному Инвестиционному договору.

IV. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Арендодатель имеет право на расторжение настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в любом из следующих случаев:

4.1.1. Отсутствие регистрации договора/ов участия в долевом строительстве, заключенного/ных между Арендодателем и Арендатором, по которому Арендодатель получит в собственность не менее 8 045,32 (восемь тысяч сорок пять целых тридцать два сотых) квадратных метра в квартирах и нежилых помещениях в жилых домах, строящихся на участке, в течение трех месяцев после получения разрешения/ий на строительство таких жилых домов при условии оформления Арендатором всех необходимых для регистрации договоров участия в долевом строительстве документов на участок.

4.1.2. Неполучение Арендатором в срок до 30.04.2017 года первого разрешения на строительство жилого дома/жилых домов на указанном Участке.

4.2. Настоящий договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором уведомления

о расторжении настоящего Договора. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендодателя, денежные средства, оплаченные Арендатором в счет выкупной стоимости Участка, согласно пункта 3.8. настоящего договора, за исключением арендной платы за весь период пользования Участком, подлежат возврату Арендатору.

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Обязанности Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Участок в надлежащем состоянии и состоянии пригодном для использования, а так же нести ответственность за недостатки Участка, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках. С момента подписания настоящего Договора, Арендодатель дает согласие на реализацию Проекта на Участке.

5.1.2. Обеспечить беспрепятственное использование Участка, письменно извещать Арендатора о существенных нарушениях условий Договора и неоднократных нарушениях в течение 10 (Десять) дней с момента указанного нарушения и организовать подписание соответствующего Акта, устанавливающего факт нарушения.

5.1.3. В случае изменения банковских реквизитов Арендодателя, последний в течение 5 (Пять) рабочих дней обязан уведомить об этом Арендатора.

5.1.4. Арендодатель обязан согласовывать с Арендатором в письменном виде любые действия, влекущие собой отчуждение Участка либо его обременение, включая, но не ограничиваясь: уступку прав по Участку по договору, отступному, продажа Участка, внесение его в качестве вклада в уставной капитал или паевой фонд.

5.1.5. В день подписания настоящего Договора предоставить Арендатору все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, которые могут быть предоставлены Арендодателем.

5.2. Права Арендодателя:

5.2.1. В любое время действия настоящего договора Арендодатель и/или его представители имеют право доступа на Участок для осмотра их на предмет их содержания и использования.

5.3. Обязанности Арендатора:

5.3.1. Арендатор обязан своевременно оплачивать Арендную плату согласно настоящему Договору.

5.3.2. Арендатор обязан обеспечивать допуск на Участок представителей Арендодателя для проведения осмотра согласно настоящему Договору.

5.3.3. Арендатор обязан осуществить на Участке комплексную жилую застройку общей площадью не менее 50 000 кв.м. (пятьдесят тысяч квадратных метров) жилых и нежилых помещений.

5.3.4. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права Участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

5.3.5. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя передавать Участок в субаренду в пределах срока настоящего Договора.

5.3.6. Не позднее 5 рабочих дней с даты получения от Арендодателя документов для регистрации настоящего Договора, обеспечить подачу документов в регистрирующий орган в целях регистрации настоящего Договора.

VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Арендодатель гарантирует, что решение о заключении настоящего Договора принято им самостоятельно и добровольно, и что Арендодатель заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой, а так же что на Участок не наложен арест, Участок не является предметом аналогичных Договоров и обязательств, Арендодатель передает, а Арендатор принимает Участок, и отсутствуют препятствия к передаче Участка в аренду с правом выкупа.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством РФ и настоящим

Договором.

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

6.4. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных пп. 5.1.5, 5.3.6 Договора, уклоняющая Сторона возмещает другой стороне понесённые убытки и уплачивает штраф в размере 5% от цены настоящего Договора.

VII. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора несет Арендатор.

7.2. Настоящий договор действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств.

7.3. Изменение или расторжение настоящего Договора до истечения срока аренды возможно только по соглашению Сторон, а так же в случаях предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством Российской Федерации.

VIII. ФОРС-МАЖОР

8.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что оно явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

8.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

8.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (Трех) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязанностей по Договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

8.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.5. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлиняется соразмерно времени приостановления.

8.6. В случае если такие обстоятельства продолжают действовать более 30 (Тридцать) дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне.

IX. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

9.2. Стороны не вправе знакомить третьих лиц с информацией любого характера, имеющей отношение к настоящему Договору, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ.

9.3. Споры по настоящему Договору подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

9.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то

представителями Сторон.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех идентичных и подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

IX. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>«Арендатор»: ООО «Лотан» 142700, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Завидная, д. 1, пом. 3 ОГРН 1087746833316 ИНН 7729605705 КПП 500301001 р/с 40702810400000001554 в АО БАНК МПБ г. Москва к/с 30101810645250000283 БИК 044525283</p> <p>Генеральный директор  /Е.И. Ермолаева/</p>	<p>«Арендодатель»: ООО «УК «Столичная» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Континент-2» 115054, г. Москва, Ул. Валовая, д. 32/75, стр.1, на мансарде - Помещение № I, комн. № 6, № 7, № 8 ИНН 7733798859, КПП 770501001 ОГРН 1127746266515 Р/с № 40701810400228000322 в АО «СМП БАНК» г.Москва к/с 30101810545250000503 БИК 044525503</p> <p>Генеральный директор  /Д.А. Яковенко/</p>
--	--

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

Номер регистрационного округа _____
Произведена государственная регистрация договора
аренды
дата регистрации 21 МАРТ 2017
Номер регистраци 50:21:0090106:11573
Регистратор Му (подпись)



Генеральный директор
5 (Андрей) лист 08
ООО «УК «Столичная»

Яковенко

Генеральный директор
ООО «Лотань»
Е.И. Ермолова



Всего пронумеровано, прошито
и скреплено печатью

АКТ
приема-передачи земельного участка
по договору аренды № 20-А от 19 января 2017 г.
земельного участка с правом выкупа

г. Москва

«19» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Столичная» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Континент-2» (ОГРН 1127746266515, ИНН 7733798859) в лице Генерального директора Яковенко Дмитрия Андреевича действующего на основании Устава и Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «КОНТИНЕНТ -2», зарегистрированных ФСФР № 2495 от 06 декабря 2012 г., и

Общество с ограниченной ответственностью «Лотан», ОГРН 1087746833316, ИНН 7729605705 в лице Генерального директора Ермолаевой Елены Ивановны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», а вместе именуемые «Стороны» составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды земельного участка с правом выкупа № 20-А от «19» января 2017 года, Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, с/п Булатниковское площадью 27 693 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0090106:11573, категория земли - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства, принадлежащего Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «Континент-2» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03 ноября 2016 г. сделана запись № 50-50/021-50/021/006-2016-9311/1 и находящийся в доверительном управлении Арендодателя, о чем сделана запись № 50-50/021-50/021/006/2016-9311/2 от 03.11.2016.
2. Состояние вышеуказанного земельного участка на момент его передачи удовлетворяют требованиям Арендатора.

Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка с правом выкупа № 20-А от «19» января 2017 года и составлен в 3-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр в регистрирующий орган.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»:

ООО «УК «Столичная» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Континент-2»

115054, г. Москва, Ул. Валовая, д. 32/75, стр.1, на мансарде - Помещение № I, комн. № 6, № 7, № 8

ИНН 7733798859, КПП 770501001

ОГРН 1127746266515

Р/с № 40701810400228000322

в АО "СМП БАНК" г.Москва

к/с 30101810545250000503

БИК 044525503

Генеральный директор



/Д.А. Яковенко/

«АРЕНДАТОР»:

ООО «Лотан»

142700, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул.Завидная, д. 1, пом. 3

ОГРН 1087746833316

ИНН 7729605705 КПП 500301001

р/с 40702810400000001554

в АО БАНК МПБ г. Москва

к/с 30101810645250000283

БИК 044525283



/Е.И. Ермолаева/

Генеральный директор