

ДОГОВОР
аренды земельного участка с правом выкупа № 44/АПР

г. Москва

«27» октября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКапитал» (ОГРН 1117746286690, ИНН 7705946907, КПП 770501001, адрес места нахождения: 115035, город Москва, улица Садовническая, дом 54, строение 2), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Юдаевой Оксаны Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ПКС Девелопмент» (ОГРН 1127747132094, ИНН 7708774886, КПП 503001001, адрес места нахождения: 143362, Московская область, Наро-Фоминский район, город Апрелевка, переулок Цветочный, дом 15, помещение V), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»** в лице Генерального директора Васильевой Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор аренды земельного участка с правом выкупа № 44/АПР от 27.10.2016г. (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

РАЗДЕЛ I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование земельный участок с кадастровым номером: **50:26:0160602:666** общей площадью **10 047 кв.м**, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажного жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Декабристов (далее - **«Земельный участок»**), принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Решения о разделе земельного участка от 29.07.2016г., Передаточного акта от 19.11.2014г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.09.2016г. года сделана запись регистрации 50-50/026-50/066/005/2016-7026/1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома № 44 (№ 44 на Чертеже планировки территории, входящего в состав Проекта планировки территории Малоэтажной жилой застройки «Апрель», утверждённого Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области № П17/337 от 01.03.16г.) (далее – **«Объект»**), а Арендатор обязуется принять у Арендодателя Земельный участок в аренду и пользоваться им на условиях определенных настоящим Договором исключительно в целях реализации Инвестиционного проекта в соответствии с целевым назначением и на условиях, предусмотренных Инвестиционным контрактом №15-25/мжс/Апр от 25.12.2015г., дополнительным соглашением №1 к Инвестиционному контракту №15-25/мжс/Апр от 25.12.2015 г. от 01.08.2016г. (далее- **«Инвестиционный контракт»**) и настоящим Договором.

1.2. Земельный участок предоставляется исключительно в целях реализации Инвестиционного проекта для проектирования и возведения объектов **Малоэтажной жилой застройки «Апрель»** (далее – **«Жилая застройка»**), на условиях Инвестиционного контракта в соответствии с видом разрешенного использования, указанным в кадастровом паспорте на Земельный участок, а также в соответствии с Проектом планировки территории, Проектом межевания территории, утвержденными Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 01.03.2016 № П17/337, Градостроительным планом земельного участка (далее – **«Документация по планировке территории»**).

Для достижения указанных целей осуществляются следующие мероприятия: подготовка (разработка, получение, утверждение и т.п.) градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, выполнение инженерных изысканий, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовка проектной документации, получение Разрешения на строительство, выполнение любых строительных работ и ввод в эксплуатацию объектов, возводимых на Земельном участке, а

также выполнение иных необходимых мероприятий (совершение иных необходимых действий).

1.3. Жилая застройка производится на территории, включающей в себя Земельный участок и группу прилегающих смежных земельных участков, освоение которых происходит последовательно создаваемыми и вводимыми в эксплуатацию зонами Жилой застройки (очередями строительства), в рамках которых Арендатор осуществляет строительство объектов недвижимого имущества (далее – **«Возводимые объекты»**):

- объекты незавершенного строительства;
- продаваемые объекты;
- инженерные сети и сооружения, линии связи и коммуникации;
- объекты дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры;
- жилые дома и любые помещения в них, в том числе блокированные и многоквартирные дома;
- объекты озеленения и благоустройства;
- объекты ограждения и наружного освещения;
- иные отделимые и неотделимые улучшения, создаваемые (возводимые) на Земельном участке.

1.4. Настоящим Арендодатель предоставляет согласие на то, что в целях реализации Жилой застройки из Земельного участка могут быть образованы новые земельные участки путем раздела Земельного участка, перераспределения его со смежными земельными участками, выдела из него другого земельного участка либо иным способом, предусмотренным земельным законодательством Российской Федерации, в соответствии с Документацией по планировке территории Жилой застройки, утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и согласованной с Арендодателем на момент заключения Договора.

1.5. Земельный участок передается в нормальном состоянии, позволяющем осуществлять его использование по назначению.

1.6. Земельный участок передается Арендатору свободным от всех видов обременений, прав/правопритязаний третьих лиц, за исключением залога в пользу Арендатора в соответствии с заключенным между Арендодателем и Арендатором Договором залога земельных участков б/н от 29.12.2015 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, за регистрационным номером 50-50/026/006/2015-8436/1 от 02.09.2016 г.

1.7. Земельный участок переходит в собственность Арендатора «01» февраля 2017 г. при условии соблюдения одновременно следующих условий:

1.7.1. Заключения с Арендодателем или с лицом, указанным Арендодателем, договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - **«ДДУ»**) в срок до «01» февраля 2017 г. на объект долевого строительства, возводимый в составе Жилой застройки в соответствии с Приложением №3 Инвестиционного контракта:

- цена Объекта долевого строительства по ДДУ рассчитывается исходя из того, что один метр квадратный общей площади оценивается Сторонами в размере 21 103 (Двадцать одной тысячи ста трех) рублей 12 копеек (включая все налоги и сборы, предусмотренные законодательством Российской Федерации),

- способ оплаты - только неденежным способом путем проведения зачета взаимных требований по оплате выкупной цены Земельного участка в соответствии с п. 6.6 Договора либо любым иным согласованным Сторонами способом, не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации;

1.7.2. Заключения с Арендодателем в срок до «01» февраля 2017 г. договора купли-продажи земельных участков, на которых будут возводиться объекты в рамках реализации Инвестиционного проекта Малоэтажной жилой застройки «Апрель», со следующими кадастровыми номерами: 50:26:0160602:671, 50:26:0160602:675, 50:26:0160602:676, 50:26:0160602:688, 50:26:0160602:725, 50:26:0160602:679, 50:26:0160602:728, 50:26:0160602:653, 50:26:0160602:655, 50:26:0160602:658, 50:26:0160602:664, 50:26:0160602:667, 50:26:0160602:668, 50:26:0160602:670, 50:26:0160602:672,

50:26:0160602:673, 50:26:0160602:678, 50:26:0160602:681, 50:26:0160602:682,
50:26:0160602:685, 50:26:0160602:691, 50:26:0160602:696, 50:26:0160602:700,
50:26:0160602:704, 50:26:0160602:708, 50:26:0160602:714, 50:26:0160602:717,
50:26:0160602:718, 50:26:0160602:721, 50:26:0160602:687, 50:26:0160602:722,
50:26:0160602:674, 50:26:0160602:724, 50:26:0160602:71, Цена земельных участков по договору купли-продажи согласовывается Сторонами дополнительно, способ оплаты - неденежным способом путем проведения зачета взаимных требований с обязательством Арендодателя либо лица, указанного Арендодателем, по оплате цены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с Арендатором на возводимые в составе Жилой застройки жилые помещения, либо любым иным согласованным Сторонами способом, не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю реально понесенные расходы по изменению вида разрешенного использования (далее - «ВРИ») земельных участков, на которых будут возводиться объекты в рамках реализации Инвестиционного проекта для проектирования и возведения объектов Жилой застройки (НДС не облагается). Указанная компенсация производится по соглашению Сторон любым согласованным Сторонами способом, не запрещенным действующим Законодательством РФ.

РАЗДЕЛ II. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на срок **до «01» июля 2021 года.**

При реализации Арендатором права выкупа Земельного участка настоящий Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

2.2. Обязательства по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в силу настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

РАЗДЕЛ III. ОСОБЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Стороны пришли к соглашению, что на возводимый на Земельном участке Объект право собственности возникает исключительно у Арендатора в силу настоящего Договора, либо у участников долевого строительства в силу договоров участия в долевом строительстве, заключенных ими с Арендатором, выступающим на стороне застройщика, за исключением тех случаев, когда Стороны придут к соглашению передать права Арендодателю (указанному им лицу) на Объект по договорам участия в долевом строительстве в счет уплаты Арендатором Выкупной цены Земельного участка по настоящему Договору.

При этом, в рамках настоящего Договора:

- у Арендодателя не возникает каких-либо имущественных прав на Возводимые объекты (включая любые улучшения, в том числе неотделимые) в связи со статусом собственника Земельного участка;

- в тех случаях, когда Арендодателю передаются права на Возводимые объекты по договорам долевого участия в счет уплаты Арендатором Выкупной цены за Земельный участок, право собственности на такие Возводимые объекты возникает (и оформляется) в дальнейшем у Арендодателя (указанного им лица) на основании исключительно оговариваемых договоров долевого участия наравне с иными участниками долевого строительства.

3.2. Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного обращения Арендатора обязуется предоставлять согласие и передавать Арендатору все необходимые и достаточные документы, а также осуществить все необходимые действия, которые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации требуются исключительно от собственника Земельного участка для реализации Арендатором Жилой застройки, в том числе необходимые для:

3.2.1. образования из Земельного участка новых земельных участков в соответствии с Документацией по планировке территории Жилой застройки;

3.2.2. выкупа Арендатором Земельного участка в порядке, предусмотренном настоящим

Договором.

3.2.3. государственной регистрации, постановки на государственный кадастровый учет и оформления прав на Возводимые объекты;

3.2.4. утверждения, согласования и оформления градостроительной, исходно-разрешительной и проектной документации и иной необходимой документации для реализации Жилой застройки.

3.3. В случае когда в силу требований законодательства Российской Федерации, органов государственной власти/местного самоуправления, а также в силу требования субъектов естественной монополии (включая, но не ограничиваясь, газовые, энергоснабжающие, водоснабжающие и иные ресурсоснабжающие организации) действия, указанные в п. 3.2 Договора, могут быть осуществлены только собственником Земельного участка, Арендатор вправе требовать от Арендодателя, а Арендодатель обязуется предоставить согласия/получить документы/заключить договоры/осуществить иные действия, необходимые для указанных целей в срок, указанный в п. 3.2 Договора.

РАЗДЕЛ IV. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

4.1. Передача Земельного участка Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по Передаточному акту (далее - «**Передаточный акт**») в срок, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора. Передаточный акт становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Возврат Земельного участка Арендатором по Акту сдачи-приемки (далее по тексту – «**Акт сдачи-приемки**») осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором для передачи Земельного участка в аренду в срок не позднее 45 (Сорока пяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или прекращения его действия по иным основаниям, за исключением выкупа Земельного участка Арендатором. С даты подписания Акта сдачи-приемки Земельного участка в соответствии с настоящим пунктом Договора, исчисление арендной платы прекращается.

РАЗДЕЛ V. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Арендная плата за Земельный участок устанавливается в размере **156 601,18 (Сто пятьдесят шесть тысяч шестьсот один) рубль 18 копеек в год**, в том числе НДС 18% в размере 23 888,31 (Двадцать три тысячи восемьсот восемьдесят восемь) рублей 31 копейка.

5.2. Выплата арендной платы осуществляется Арендатором ежеквартально, не позднее последнего календарного дня расчетного квартала аренды, либо, в случае, если последний календарный день квартала приходится на выходной или праздничный день, следующего за ним рабочего дня.

5.3. Начисление арендной платы начинается с даты заключения Сторонами настоящего Договора. Начисление арендной платы прекращается с даты подписания Сторонами Акта сдачи-приемки согласно п. 4.2 Договора.

5.4. Арендная плата, выплаченная Арендатором, не зачитывается в Выкупную цену.

РАЗДЕЛ VI. ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ВЫКУПНАЯ ЦЕНА

6.1. В силу настоящего Договора исключительно Арендатору принадлежит право выкупа Земельного участка.

6.2. Переход права собственности на Земельный участок (или на его часть в виде земельных участков, образуемых в результате раздела Земельного участка) к Арендатору происходит на основании настоящего Договора без заключения дополнительно отдельного договора купли-продажи (статья 624 Гражданского кодекса Российской Федерации).

6.3. Арендатор приобретает в собственность Земельный участок при условии уплаты им выкупной цены (далее – «**Выкупная цена**»), которая составляет **16 661 278 (Шестнадцать миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча двести семьдесят восемь) рублей** НДС не облагается, в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, при этом, Выкупная цена одного квадратного метра площади Земельного участка составляет

1 658,33 (Одна тысяча шестьсот пятьдесят восемь) рублей 33 копейки.

6.4. Выкупная цена Земельного участка является твердой и изменению не подлежит.

6.5. Арендодатель не вправе в одностороннем порядке без согласия Арендатора изменить установленный настоящим Договором размер и порядок оплаты арендной платы и Выкупной цены.

6.6. Оплата Выкупной цены производится неденежным способом, а именно путём предоставления Арендодателю прав требований на жилые помещения по договорам участия в долевом строительстве, возводимые в составе Жилой застройки, при этом, цена указанных прав требований участника долевого строительства в целях оплаты Выкупной цены рассчитывается исходя из того, что стоимость одного квадратного метра общей площади любого жилого помещения в Жилой застройке по этим договорам долевого участия оценивается Сторонами в размере 21 103,12 (Двадцать одной тысячи ста трёх) рублей 12 копеек, либо любым иным согласованным Сторонами способом, не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации.

Перечень жилых помещений, права на которые будут переданы Арендатором Арендодателю по договорам участия в долевом строительстве в оплату Выкупной цены, будет согласован Сторонами дополнительно, при этом, какого-либо дополнительного соглашения Сторон о способе исполнения обязательств Арендатора по выкупу Земельных участков к Договору не требуется.

Обязательство Арендатора по выкупу Земельных участков также может быть прекращено зачетом встречных однородных требований, возникших из Договора и из договоров участия в долевом строительстве Жилой застройки, при этом, стоимость 1 (Одного) квадратного метра общей площади любого жилого помещения в Жилой застройке, в целях оплаты Выкупной цены, определяется Сторонами в размере 21 103,12 (Двадцать одной тысячи ста трёх) рублей 12 копеек.

6.7. Стороны согласовали, что неденежные способы исполнения обязательств по оплате Выкупной цены, указанные в пункте 6.6. настоящего Договора, являются существенными условиями Договора. Это означает, что:

- у Арендатора ни при каких условиях не возникает обязанности по оплате Выкупной цены денежными средствами, а также
- Арендодатель ни при каких условиях не вправе требовать оплаты Арендатором Выкупной цены денежными средствами, при этом, соглашение Сторон по способу исполнения обязательств по оплате Выкупной цены регулируется положениями статьи 409 или статью 410 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.8. Арендодатель в случае исполнения Арендатором всех предусмотренных настоящим Договором условий по выкупу Земельного участка подписывает и направляет Арендатору Акт сверки расчетов в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения его от Арендатора.

6.9. Основанием для перехода права собственности на Земельный участок в пользу Арендатора является полная оплата Выкупной цены Арендодателю, что подтверждается подписанием Сторонами отдельного Передаточного акта Земельного участка.

6.10. Переход права собственности на выкупаемый Земельный участок по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.11. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок несет Арендатор.

РАЗДЕЛ VII. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Арендатор имеет право:

7.1.1. Пользоваться арендуемым Земельным участком в порядке, определяемом настоящим Договором.

7.1.2. За свой счет и от своего имени осуществлять в отношении Земельного участка следующие действия, включая, но не ограничиваясь (без отнесения расходов на Арендодателя):

- а) получать все необходимые для проектирования и строительства объектов недвижимости согласования и разрешения во всех компетентных органах и организациях;
- б) организовывать строительство объектов недвижимости на территории Земельного

участка, включая проведение предпроектных (изыскательских), подготовительных, строительно-монтажных, пусконаладочных и иных работ;

с) выбирать проектные и подрядные организации (подрядчика), субподрядные организации, индивидуальных предпринимателей, осуществлять контроль за исполнением заключенных с ними договоров;

д) вести переговоры с любыми лицами, в любых органах, организациях, учреждениях и объединениях, с любыми должностными лицами, государственными и муниципальными служащими в рамках реализации Инвестиционного проекта Жилой застройки.

7.1.3. Производить строительство Объекта Жилой застройки на арендуемом Земельном участке в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием Земельного участка, а также производить иные отделимые и неотделимые улучшения арендуемого Земельного участка от своего имени и за свой счет в рамках осуществления Жилой застройки.

7.1.4. Внести выкупную цену досрочно.

7.1.5. Осуществлять все необходимые действия/мероприятия для оспаривания (изменения) кадастровой стоимости Земельного участка, в случае если в этом возникнет необходимость.

7.2. Арендатор обязан:

7.2.1. Пользоваться Земельным участком в соответствии с его целевым назначением, разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.

7.2.2. Собственными силами и за свой счет, либо с привлечением третьих лиц осуществлять регулярную уборку Земельного участка, вынос (вывоз) мусора с Земельного участка.

7.2.3. Принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности Земельного участка.

7.2.4. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех случаях, которые могут привести к порче и/или повреждению, ухудшению качественных характеристик, а также к загрязнению Земельного участка (аварии, действия третьих лиц и т.д.).

7.2.5. Соблюдать обязательные для Арендатора требования санитарных, экологических норм и правил, не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

7.2.6. Регулярно и в полном объеме оплачивать арендную плату, установленную настоящим Договором.

7.2.7. Сохранять межевые знаки, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке, не нарушая режим использования.

7.2.8. Не препятствовать доступу Арендодателя и органов государственного контроля на территорию Земельного участка с целью контроля за использованием Земельного участка в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.9. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед государственными органами и контролирующими организациями за нарушения, связанные с осуществлением деятельности Арендатора по реализации Жилой застройки.

7.2.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.3. Арендодатель имеет право:

7.3.1. Осматривать Земельный участок с целью проверки состояния и порядка его использования Арендатором, предварительно уведомив об этом Арендатора не менее чем за одни сутки. Осмотр может производиться в любое время в течение рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора, при условии, если это не нарушит нормального режима работы Арендатора.

7.3.2. Самостоятельно беспрепятственно попасть на Земельный участок при чрезвычайных обстоятельствах, а также в случаях возникновения потенциальной угрозы жизни и здоровью людей, а также угрозы порчи и повреждения Земельного участка.

7.4. Арендодатель обязан:

7.4.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

7.4.2. Одновременно с принятием решения о разделе земельного участка подписать согласие, предусмотренное п. 1.4. настоящего Договора и представить его на государственную регистрацию одновременно с представлением документов на государственную регистрацию раздела исходного земельного участка.

7.4.3. В случае расторжения Договора по вине и/или инициативе Арендодателя,

Арендодатель обязан выплатить Арендатору стоимость неотделимых и делимых улучшений земельного участка, а также сумму убытков Арендатора в порядке и на условиях установленных п. 9.3. Договора.

7.4.4. В случае расторжения Договора не по вине и/или инициативе Арендатора, Арендодатель обязуется выплатить Арендатору в течение 90 календарных дней с момента такого расторжения Итоговую сметную стоимость Объекта, которая составляет **499 725 403,32 рубля (Четыреста девяносто девять миллионов семьсот двадцать пять тысяч четыреста три) рубля 32 копейки** (далее – **«Итоговая сметная стоимость»**), а также стоимость всех капитальных вложений Арендатора и иных улучшений земельного участка, а также возместить (компенсировать) все обоснованные и документально подтвержденные затраты и убытки Арендатора (за исключением упущенной выгоды) в размере их превышения над стоимостью указанных капитальных вложений и стоимости Объекта и всех произведенных иных улучшений, которые понесены Арендатором в рамках реализации Жилой застройки на момент расторжения (прекращения действия) Договора. При этом размер выплаты определяется исходя из стоимости Объекта на земельном участке, согласованной Сторонами.

7.4.5. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Арендатора с приложением проектов документов, подписать документы и осуществить все необходимые по законодательству действия для осуществления раздела земельного участка и реализации Жилой застройки, в том числе, подписать документы от собственника земли необходимые для: оформления исходно-разрешительной, градостроительной и проектной документации на жилую застройку; постановки на кадастровый (технический) учёт и оформления ввода в эксплуатацию объектов, создаваемых в рамках Жилой застройки, а также государственной регистрации прав Арендатора на указанные объекты.

7.4.6. В случае перехода права собственности на земельный участок к Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки расчетов, передать Арендатору комплект документов Арендодателя, отвечающий требованиям законодательства Российской Федерации, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на выкупаемый земельный участок к Арендатору.

7.4.7. В течение 30 (тридцати) календарных дней по окончании срока действия Договора или досрочного внесения Арендатором всей величины Выкупной цены Арендодатель обязан совместно с Арендатором обратиться в орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок от Арендодателя к Арендатору.

7.4.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4.9. Выдать Арендатору доверенность на заключение (подписание) договоров, которые могут быть совершены исключительно от имени собственника земельного участка (в частности, технические условия присоединения и подключения объектов недвижимости к электрическим и иным инженерно-техническим сетям, договор (соглашение) о приобретении прав на градостроительную и проектно-сметную документацию и пр.).

7.4.10. Выдать Арендатору доверенность на осуществление процедуры раздела земельного участка, получение, разработку, согласование и утверждение всей необходимой исходно-разрешительной, градостроительной и проектной документации, документации по планировке территории, проведение межевания, землеустроительных и иных работ/услуг или действий, необходимых для осуществления оговариваемого раздела, а также для формирования и постановки на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков, и последующей государственной регистрацией прав на образованные участки.

РАЗДЕЛ VIII. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

8.1. Каждая из Сторон заверяет и гарантирует, что она является юридическим лицом, зарегистрированным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и все необходимые одобрения, разрешения, регистрации и согласования с государственными органами, а также все внутренние документы и согласования, необходимые для подписания, вступления в силу и исполнения Договора, были ею получены и должным образом оформлены,

а также имеют юридическую силу на дату подписания настоящего Договора.

РАЗДЕЛ IX. СУЩЕСТВЕННЫЕ РИСКИ АРЕНДАТОРА

9.1. Стороны путем подписания настоящего Договора определили **существенные риски Арендатора**, при наступлении которых Арендатор ни при каких обстоятельствах не должен быть лишен права аренды на Земельный участок, права использования Земельного участка в целях проектирования и строительства Жилой застройки, с правом возведения Арендатором жилых объектов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, а также осуществления всех необходимых и достаточных действий в целях реализации Жилой застройки.

Стороны пришли к соглашению, что Договор может быть расторгнут Арендодателем исключительно в судебном порядке в случаях, определенных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Существенными рисками Арендатора признаются:

а) Расторжение Договора Арендодателем в судебном порядке по причинам, не связанным с виновными действиями Арендатора.

б) Признание Договора или его части недействительными по любым основаниям.

в) Смена собственника Земельного участка либо его части по любым причинам и основаниям без согласия Арендатора, за исключением случая, когда переход права собственности на Земельный участок осуществлен в пользу Арендатора.

г) Наложение обременений (за исключением обременений, указанных в настоящем Договоре), ограничений, ареста, обращения взыскания на Земельный участок, либо на права аренды или собственности на Земельный участок (образуемые участки), а также наложение запрета или ограничения на деятельность застройщика, препятствующих реализации Жилой застройки, по любым основаниям, не связанным с инициативой или действиями (бездействием) Арендатора.

е) Наступление обстоятельств, влияющих на изменение, ограничение дееспособности Арендодателя, которые повлияли либо могут повлиять в будущем на права собственности и/или аренды Земельного участка, а именно:

- введение процедуры банкротства, в отношении Арендодателя.
- потеря, обременение (за исключением обременений, указанных в настоящем Договоре) или отчуждение Арендодателем без согласия Арендатора титула собственника Земельного участка или образованного из него земельного участка по любым основаниям, за исключением предусмотренных настоящим Договором, включая передачу прав Арендодателя на такой Земельный участок в обеспечение каких-либо обязательств перед третьими лицами или в уставный (складочный) капитал юридических лиц.

- возникновение у третьих лиц совместно с Арендодателем права долевой или совместной собственности на Земельный участок.

ф) Непредоставление Арендатору/отзыв предоставленных Арендатору согласий/согласований, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. При наступлении Существенных рисков у Арендатора **возникает право собственности на все Возводимые объекты**, при этом, Арендодатель обязан возместить все фактически понесенные и документально подтвержденные убытки Арендатора, включая все меры ответственности (неустойки, штрафы, пени, компенсации и санкции), взыскиваемые по вступившему в силу решению суда с Арендатора как с застройщика Жилой застройки. В таком случае, сумма возмещаемых убытков уменьшается на стоимость Возводимых объектов, полученных Арендатором в собственность.

Передача права собственности на Возводимые объекты в пользу Арендатора осуществляется в срок, согласованный Сторонами дополнительно, при этом Арендодатель обязан осуществить все необходимые действия, в том числе для государственной регистрации прав на Возводимые объекты (если такая регистрация необходима в силу закона), в течение 30 календарных дней с момента уведомления Арендатором Арендодателя о готовности передачи таких улучшений (Возводимых объектов) в собственность Арендатора.

9.4. Подписанием настоящего Договора Арендодатель дает безусловное согласие на все неотделимые улучшения Земельных участков (жилые здания, строения и сооружения,

Объекты социальной и инженерной инфраструктур, иные неотделимые улучшения), выполненные согласно Документации по планировке территории.

Затраты Арендатора на указанные неотделимые улучшения, произведенные в целях реализации Жилой застройки, признаются согласованными Арендодателем в объеме Итоговой сметной стоимости (с НДС) неотделимых улучшений указанной в п. 7.4.4. Договора, утверждённой Арендатором на основании проектной документации по строительству Жилой застройки.

РАЗДЕЛ X. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. Арендодатель не несет материальной и иной ответственности за сохранность имущества Арендатора, Возводимых Объектов находящегося на территории Земельного 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».

10.3. 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.

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

10.5. 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 Земельном участке.

10.6. В случае нарушения Арендодателем сроков, предусмотренных Договором, по подписанию, подаче и/или передаче Арендатору или по его запросу документов (заявлений, согласий, одобрений, решений и т.п.) необходимых по законодательству РФ или по регламентам (требованиям) соответствующих органов или учреждений именно от Арендодателя как от собственника Земельных участков в целях осуществления Жилой застройки, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 1 000 (Одной тысячи) рублей за каждый день просрочки по каждому случаю нарушения сроков соответственно.

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

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

10.9 За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств.

РАЗДЕЛ XI. ФОРС-МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийных бедствий, военных действий, действий (бездействий) органов власти и местного самоуправления, неправомерных действий третьих лиц и иных обстоятельств непреодолимой силы при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий по настоящему Договору. В этом случае срок исполнения обязательств продлевается на время действия указанных обстоятельств.

11.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору незамедлительно, в течение трех суток с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы информирует другую Сторону в письменном виде о начале действия и

предполагаемом периоде действия указанных обстоятельств с приложением документа официального органа, подтверждающие начало действия указанного обстоятельства.

11.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на указанные обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 60 (Шестидесяти) суток, каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, если не было достигнуто соглашение об альтернативных путях исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом другую Сторону Договора не менее чем за 30 (Тридцать) суток до предполагаемой даты расторжения.

РАЗДЕЛ XII. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ (ПРЕКРАЩЕНИЕ) ДОГОВОРА

12.1. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями.

Действие настоящего Договора может быть прекращено;

а) по письменному соглашению между Сторонами;

б) по истечении срока его действия, установленного п. 2.1. настоящего Договора.

12.2. Арендатор вправе требовать досрочного прекращения действия Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если имеет место нарушение существенных условий Договора Арендодателем.

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

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

12.5. При прекращении действия настоящего Договора или его расторжении Земельный участок подлежит возврату Арендодателю в течение 45-ти дней. До момента подписания Сторонами передаточного Акта Арендатор уплачивает арендную плату за Земельный участок.

12.6. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения Земельного участка (строительство объектов недвижимого имущества: жилых зданий, строений и сооружений, объектов социальной и инженерной инфраструктур и/или осуществление иных неотделимых улучшений), Арендатор имеет право в случае прекращения настоящего Договора по вине Арендодателя:

- на возмещение Арендодателем стоимости этих улучшений, в размере, утвержденном

Итоговой сметной стоимостью, а также всех документально подтвержденных убытков Арендатора, связанных с созданием таких улучшений, в течение 30 дней с момента расторжения Договора,

• на передачу оговариваемых улучшений в собственность Арендатора с Земельным участком, обремененным указанными улучшениями, соответственно, при условии внесения Арендатором выкупной цены за такой участок.

При этом затраты Арендатора, произведенные в целях реализации Жилой застройки, считаются согласованными Арендодателем в Итоговой сметной стоимости.

РАЗДЕЛ XIII. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. В случае возникновения каких-либо споров, претензий и разногласий, вытекающих из или связанных с настоящим Договором, а также в связи с действительностью, толкованием, исполнением или нарушением такового, Стороны приложат все разумные усилия для проведения добросовестных переговоров с целью достижения мирного урегулирования такого спора, разногласия или требования. Срок ответа на претензию 10 (Десять) рабочих дней.

13.2. В случае, если Стороны не достигнут мирного урегулирования любого спора, претензии или разногласия в течение 30 (Тридцати) календарных дней с начала переговоров, все такие споры, претензии и разногласия, возникающие в связи или в отношении настоящего

Договора, а также в связи с действительностью, толкованием, исполнением или нарушением такового, подлежат окончательному разрешению Арбитражным судом города Москвы.

РАЗДЕЛ XIV. ЮРИДИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫЕ СООБЩЕНИЯ

14.1. Все уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, которые направляются Сторонами в связи с исполнением Договора, должны быть направлены нарочно или посредством службы доставки DHL, PONY EXPRESS, почтой России или иной аналогичной службы, обеспечивающей оперативное получение другой Стороной (в течение 1 (Одних) суток) указанных документов по следующим адресам:

- для Арендодателя: 115035, г. Москва, ул. Садовническая, д. 54, стр. 2;
- для Арендатора: 115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5.

14.2. В случае изменения адреса и иных реквизитов Стороны обязана предупредить об этом другую Сторону в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента таких изменений.

14.3. Последствия для адресата, наступающие из юридически значимых сообщений, влекут для Стороны такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороной или ее представителю.

14.4. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от Стороны, не было ей вручено или адресат не ознакомился с ним.

РАЗДЕЛ XV. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. Настоящий Договор представляет собой полное соглашение Сторон относительно предмета Договора, и отменяет собой все предыдущие соглашения или договоренности между Сторонами, как письменные, так и устные.

15.2. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя совершать какие-либо сделки по распоряжению правом аренды Земельного участка, в том числе (но не исключительно) передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в т.ч. передаче арендных прав в залог (за исключением залога в силу Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в пользу участника долевого строительства соответственно, либо в пользу банка или иной кредитной организации) и/или внесения их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал другого юридического лица, или паевого взноса в производственный кооператив, или вклада в простое товарищество, обременении иными правами третьих лиц.

15.3. В случае намерения Арендодателя осуществить отчуждение арендуемого земельного участка Арендатор имеет исключительное преимущественное право приобретения Земельного участка. В любом случае Арендодатель обязан за 180 дней до даты предполагаемого отчуждения письменно уведомить Арендатора и Залогодержателя о своём намерении осуществить отчуждение Земельного участка с указанием всех существенных условий сделки оговариваемого отчуждения, при этом, Арендатор имеет право выкупить Земельный участок на условиях, предусмотренных настоящим Договором, в течение 180 дней с момента получения указанного предложения от Арендодателя. Сделка отчуждения Земельного участка, совершённая с нарушением преимущественного права Арендатора, является ничтожной и признаётся Сторонами как злоупотребление правом собственности.

15.4. Стороны признают, что Инвестиционный контракт, заключенный между Сторонами, и Договор являются взаимосвязанными сделками.

15.5. Если какое-либо из положений или условий Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным или ничтожным, то недействительность или ничтожность данного положения или условия не повлияют и не изменят действительности остальных условий и положений Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных или ничтожных положений или условий действительными и применимыми положениями или условиями, которые обеспечат тот же экономический и юридический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

15.6. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работы для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

- а) своим аффилированным лицам, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной;
- б) своим юристам, аудиторам и агентам – в любом объеме;
- в) банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по настоящему Договору;
- г) государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда или арбитражного суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны.

15.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. При изменении реквизитов (адрес, телефон, номер расчетного счета, и т.д.) Сторона, реквизиты которой изменились, обязана в течение 3 (Трех) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

15.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр передается Арендодателю, один экземпляр - Арендатору, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ XVI. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1 – Копия кадастрового паспорта Земельного участка.

Приложение № 2 – Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении Земельного участка.

РАЗДЕЛ XVII. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

17.1. Арендодатель: ООО «ИнвестКапитал»

Место нахождения: 115035, город Москва, улица Садовническая, дом 54, стр. 2.

ОГРН 1117746286690, ИНН 7705946907, КПП 770501001,

Р/с 40701810400000002027 в АО Банк «Северный морской путь»

К/с 30101810300000000503 в Отделении № 1 Московского ГТУ ЦБ РФ, БИК 044583503

Тел. 8 (495) 737-32-36

Генеральный директор

Александр Александрович Сидоров



17.2. Арендатор: АО «ЛКС Девелопмент»

Место нахождения: 143362, Московская область, Наро-Фоминский район, город Апрелевка ул. переулок Цветочный, д. 15, пом. V

Почтовый адрес: 115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5

ОГРН 1127747132094, ИНН 7708774886, КПП 503001001

Р/с 40702810438000090456 в ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Тел. 8 (495) 602-93-76, email: info@kfamily.ru

Генеральный директор

Татьяна Владимировна Сидорова



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к Договору аренды земельного участка с правом выкупа № 44/АПР
от 27.10.2016 г.

г. Москва

«27» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКапитал» (ОГРН 1117746286690, ИНН 7705946907, КПП 770501001, адрес места нахождения: 115035, город Москва, улица Садовническая, дом 54, строение 2), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Юдаевой Оксаны Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ПКС Девелопмент» (ОГРН 1127747132094, ИНН 7708774886, КПП 503001001, адрес места нахождения: 143362, Московская область, Наро-Фоминский район, город Апрелевка, переулок Цветочный, дом 15, помещение V), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»** в лице Генерального директора Васильевой Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые совместно **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии с п. 4.1. Договора аренды земельного участка с правом выкупа № 44/АПР от 27.10.2016 г. (именуемого далее – **«Договор»**), составили настоящий Передаточный акт (далее – **«Передаточный акт»**) о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа № 44/АПР от 27.10.2016 г. Арендодатель передал Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) земельный участок с кадастровым номером: **50:26:0160602:666** общей площадью **10047 кв.м**, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажного жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Декабристов (далее – **«Земельный участок»**), принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Решения о разделе земельного участка от 29.07.2016 г., Передаточного акта от 19.11.2014 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.09.2016 г. года сделана запись регистрации 50-50/026-50/066/005/2016-7026/1.

2. В соответствии с настоящим Передаточным актом Арендодатель передал Земельный участок в состоянии, в котором он находится на момент подписания Передаточного акта, не проданным, не подаренным, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На передаваемом Земельном участке отсутствуют какие-либо здания, строения, сооружения.

3. Арендатор принял от Арендодателя Земельный участок в том состоянии, в котором он находится на момент подписания Передаточного акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков на передаваемом Земельном участке на обнаружено.

4. Настоящим Передаточным актом каждая из Сторон подтверждает, что не имеет претензий к передаваемому Объекту.

5. Передаточный акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Арендодатель: ООО «ИнвестКапитал»

Место нахождения: 115035, город Москва, улица Садовническая, дом 54, стр. 2.
ОГРН 1117746286690, ИНН 7705946907, КПП 770501001,
Р/с 40701810400000002027 в АО Банк «Северный морской путь»
К/с 30101810300000000503 в Отделении № 1 Московского ГТУ ЦБ РФ,
БИК 044583503

Генеральный директор

Журавлев Алексей Сергеевич



Арендатор: АО «ПКС Девелопмент»

Место нахождения: 143362, Московская область, Наро-Фоминский район, город Апрелевка ул. переулок Цветочный, д. 15, пом. V

Почтовый адрес: 115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5

ОГРН 1127747132094, ИНН 7708774886, КПП 503001001

Р/с 40702810438000090456 в ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Тел. 8 (495) 602-93-76

Генеральный директор

Васильева Наталья Владимировна





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

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 10 НОЯ 2016

Номер регистрации 50-50/020-50/016/003/2016-2449/2

Регистратор Юркова М.П.
(Ф.И.О.)

Юркова

10/11/2016

Юркова



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью на 20 листах.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЮДАЕВА О.С.