

## ДОГОВОР

аренды земельного участка для его комплексного освоения  
в целях многоэтажного жилищного строительства № 93/2008

городской округ Щербинка  
Московской области

03 октября 2008 года

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Щербинка Московской области, в лице Исполняющей обязанности Председателя Комитета Сапрыкиной Натальи Геннадиевны, действующей на основании Положения о Комитете, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «ЭнКо Инвест» (далее ООО «ЭнКо Инвест»), Свидетельство о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1077760625656, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 26.09.2007, ИНН 7709758950, КПП 770901001, юридический адрес: 109028, город Москва, Подкопаевский переулок, д. 4, адрес (место нахождения): 109028, город Москва, Подкопаевский переулок, д. 4, в лице Генерального директора управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «РСГ – Московская область» (далее ООО «РСГ - Московская область») Тулякова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании от 24 апреля 2008 года, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании постановления Главы Администрации городского округа Щербинка от 03.10.2008 № 690 «О предоставлении в аренду ООО «ЭнКо Инвест» земельного участка с кадастровым номером 50:61:0000000:11 для его комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - «Участок»), общей площадью 134 399 (Сто тридцать четыре тысячи триста девяносто девять) кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:61:0000000:11, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 1), и являющемся неотъемлемой его частью, местоположение: участок находится примерно в 100 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Щербинка, ул. м. Барыши, дом 42, разрешенное использование: под многоэтажное жилищное строительство, для его комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства с 03.10.2008 по 02.10.2015 (семь лет).

1.2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

1.3. Обременения Участка, ограничения в его использовании отсутствуют.

### 2.Срок аренды

2.1. Срок аренды Участка устанавливается: с 03.10.2008 по 02.10.2015 (семь лет).

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора без оформления акта приема-передачи.

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу (считается заключенным) с даты его государственной регистрации в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к их правоотношениям, возникшим до государственной регистрации настоящего Договора, начиная с 03.10.2008.

### 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок определен сторонами в Приложении № 2 (Расчет арендной платы) к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Цена права на заключение договора аренды составляет 39035340 (тридцать девять миллионов тридцать пять тысяч триста сорок) рублей 52 коп. (Протокол от 29.09.2008).

3.3. Арендная плата вносится ежеквартально в безналичном порядке на счет Арендодателя по следующим реквизитам:

- расч. счет № 40101810600000010102 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, ИНН 7725131814, КПП 504101001, БИК 044583001, код ОКАТО 46489000000, код КБК 011 111 05010 04 0000 120.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно.

3.5. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

3.6. Арендная плата может быть изменена по требованию Арендодателя не чаще одного раза в год, что должно быть оформлено соответствующим дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.7. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.1 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора, в установленном порядке.

### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы более двух раз подряд (более чем за 2 (два) квартала либо внесении её не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.3 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.6 настоящего Договора.

4.2.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. Возводить новые объекты и сооружения и производить улучшения Участка в соответствии с видом разрешенного использования Участка.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в

течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенным полномочиями по государственному контролю за распоряжением земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п. 4.4.2 настоящего Договора.

4.4.5. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 14 (четырнадцати) календарных дней направить его (их) в уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.6. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.7. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора по настоящему Договору, направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.11. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательств по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор могут иметь иные права и нести иные обязанности, установленные законодательством.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% (Ноль целых пять сотых процента) от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае невыполнения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства в течение срока, указанного в п. 2.1 настоящего Договора Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 3 % (три процента) от стоимости выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## **6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора, обязан вернуть

Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

### 7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 8. Прочие условия Договора

8.1. Срок действия договора субаренды в случае его заключения не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области Щербинский отдел.

### 9. Приложения к Договору

9.1. Кадастровый паспорт земельного участка. (В.1, В.2).

9.2. Расчет арендной платы.

9.3. Акт передачи.

#### Арендодатель:

Комитет по управлению  
имуществом города Щербинки  
Юридический адрес:  
142171, Московская область, город  
Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 4.  
р/с 40206810000001400027, в ЗАО ПКБ  
к/с 30101810700000000151, БИК 044695151  
ИНН 5051001795, тел. 8 (4967) 67-01-78

И.о. Председателя Комитета

#### Арендатор:

ООО «ЭнКо Инвест»

Юридический адрес:

109028, город Москва,

Подкопаевский переулок, д. 4

р/с 40702810300010103060 в Московском

филиале ОАО «МЕТКОМБАНК» город

Москва, к/с 30101810800000000200,

БИК 044579200.

Генеральный директор Управляющей  
компании ООО «РСГ-Московская  
область», действующий на основании  
Устава и Договора о передаче полномочий  
единоличного исполнительного органа от  
24 апреля 2008 года

Д.В. Туляков

(подпись, ФИО)



И.о. Председателя  
Н.Г. Сапрыкина  
(подпись, ФИО)



30.09.09г.

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

В.1

22.09.2008г. № 61.2/08-1439

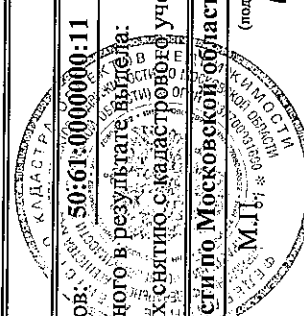
1	Кадастровый номер	50:61:0000000:11	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	50:61:0000000:1						
5		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.11.2007					
7	Местоположение:	Участок находится примерно в 100 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Щербинка, ул. м. Барыши, дом 42						
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	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование:	Под многоэтажное жилищное строительство						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	-						
11	Площадь: 134399 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 2040707696.05	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 15183,95	14		
15	Сведения о правах:							
	Государственная собственность	Вид права: Правообладатель						
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 50:61:0000000:11 равнозначен кадастровому номеру 50:61:000 00 00:0011						
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	50:61:0000000:11				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	-				
		18.3	Номера участков, подлежащих выделению с кадастрового учета:	50:61:0000000:1				

Начальник отдела по г. Щербинка Управления Роснедвижимости по Московской области

(наименование должности)

С.К. Черноцкий

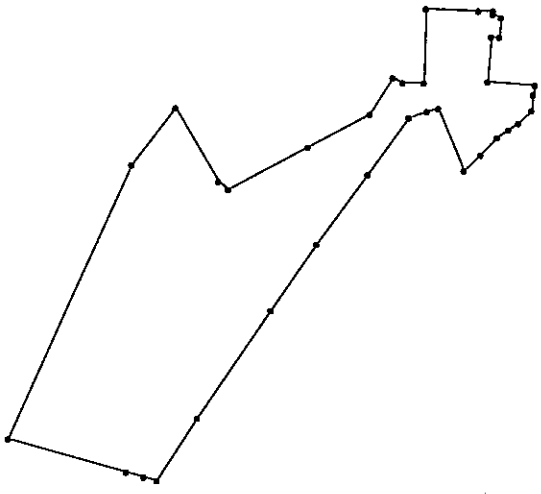
(инициалы, фамилия)

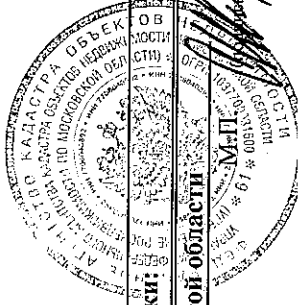


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

22.09.2008г. № 61.2/08-1439

1	Кадастровый номер	50:61:0000000:11	2	Лист №	2	3	Всего листов	2	
4	План (чертеж, схема) земельного участка								
									
5	Масштаб	1:10000						Условные знаки:	



С.К. Черноцкий  
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела по г. Щербинка  
(наименование должности)

**РАСЧЕТ**

**арендной платы за земельный участок на 2008 год**

**Арендатор:** ООО «ЭнКо Инвест».

**Местоположение:** участок находится примерно в 100 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Щербинка, ул. м. Барыши, дом 42.

**Разрешенное использование:** под многоэтажное жилищное строительство, для его комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства (с 03.10.2008 по 02.10.2015).

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Федеральным Законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Гражданским Кодексом РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», Законом Московской области 24.10.2007 № 186/2007-ОЗ "О бюджете Московской области на 2008 год", Уставом городского округа Щербинка, Решением Совета депутатов городского округа Щербинка Московской области РФ от 30.05.2005 №446/124,

Сумма арендной платы за земельный участок, устанавливаемая на год, согласно Порядка (методики) определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности на территории городского округа Щербинка, по формуле:  $Aп = Aб * Kд * Пкд * Kм * S$ , где

$Aб = 36,75$  руб./кв.м. – базовый размер арендной платы в 2008 году;

$Kд$  – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

$Пкд$  – повышающий коэффициент;

$Kм$  – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

$S = 134\ 399$  кв. м. - площадь арендуемого земельного участка.

**с 03.10.2008 по 31.12.2008**

$Aп = 36,75 * 4,2 * 1,5 * 1 * 134\ 399$  кв. м. /  $366 * 90 = 7\ 651\ 654,54$  руб.

Размер арендной платы за 2008 год составляет: **7 651 654,54 руб.** и вносится не позднее 15.12.2008.

**Банковские реквизиты перечисления арендной платы за земельные участки с 01.01.2008:**

Управление Федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области) расч. счет № 40101810600000010102 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России города Москва 705, ИНН 7725131814, КПП 504101001, БИК 044583001, код ОКАТО 46489000000, код КБК 011 111 05010 04 0000 120 на платежном поручении в верхнем правом углу необходимо ставить 08.

**Арендодатель:**

Комитет по управлению  
имуществом города Щербинки  
И.о. Председателя Комитета

**Арендатор:**

ООО «ЭнКо Инвест»

Генеральный директор Управляющей компании  
ООО «РСГ-Московская область», действующий  
на основании Устава и Договора о передаче  
полномочий исполнительного  
органа от 24 апреля 2008 года.



И.Т. Сапрыкина

М.П. (подпись, ФИО)



Д.В. Туляков

М.П. (подпись, ФИО)

30.09.08

А К Т № 1

Мы, нижеподписавшиеся «Арендодатель» - Комитет по управлению имуществом города Щербинки, в лице Исполняющей обязанности Председателя Комитета Сапрыкиной Натальи Геннадиевны, действующей на основании Положения о Комитете, и

«Арендатор» - Общество с ограниченной ответственностью «ЭнКо Инвест» (далее ООО «ЭнКо Инвест»), Свидетельство о государственной регистрации юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1077760625656, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 26.09.2007, ИНН 7709758950, КПП 770901001, юридический адрес: 109028, город Москва, Подкопаевский переулок, д. 4, адрес (место нахождения): 109028, город Москва, Подкопаевский переулок, д. 4, в лице Генерального директора управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «РСГ – Московская область» (далее ООО «РСГ - Московская область») Тулякова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании от 24 апреля 2008 года, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь постановлением Главы Администрации городского округа Щербинка от 03.10.2008 № 690, составили настоящий Акт о нижеследующем:

На основании Договора аренды, зарегистрированного в Комитете по управлению имуществом города Щербинки под № 93/2008 от 03.10.2008 «Арендодатель» передает «Арендатору» во временное пользование земельный участок площадью 134 399 кв. м., из земель городской застройки, под многоэтажное жилищное строительство, для его комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства с 03.10.2008 по 02.10.2015 (семь лет).

Местоположение: участок находится примерно в 100 метрах по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Щербинка, ул. м. Барыши, дом 42.

Состояние земельного участка на момент передачи характеризуется следующим образом:

- **участок находится в пригодном для использования состоянии.**

ПЕРЕДАЛ  
Комитет по управлению  
имуществом города Щербинки  
И.о. Председателя Комитета

ПРИНЯЛ  
ООО «ЭнКо Инвест»

Генеральный директор Управляющей компании  
ООО «РСГ-Московская область», действующий  
на основании Устава и Договора о передаче  
полномочий единоличного исполнительного  
органа от 24 апреля 2008 года



Н.Г. Сапрыкина



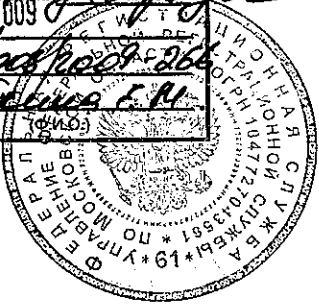
Д.В. Туляков

М.П. (подпись, ФИО)

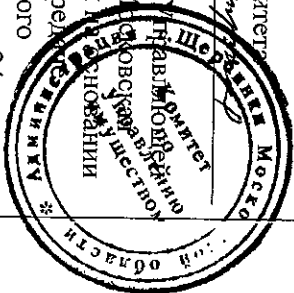
30.09.09 г.



Управление Федеральной регистрационной  
 службы по Московской области  
 Номер регистрационного округа 50-50-61  
 Произведена государственная регистрация дет. эскорта  
 Дата регистрации 24.11.2009  
 Номер регистрации 50/50-61/ад/рег.с.266  
 Регистратор Редкина Е.И.  
 (подпись)



Прошито, пронумеровано, скреплено  
 печатью 9 ( Девять ) листов.  
 Комитет по управлению имуществом  
 города Щербинки  
 И.о. Председателя Комитета  
 Сапрыкина Н.Г.  
 ООО «ЭнКо Инвест»  
 Генеральный директор  
 Компания ООО «РСГ-М»  
 область», действующий  
 Устава и Договора о передаче  
 полномочий единоличного  
 исполнительного органа от 24 апреля  
 2008 года.  
 Туляков Д.В.



30.00 руб.