

Договор
передачи прав и обязанностей по договору аренды № 54
земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, образованного из земельного
участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного
освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г.

г. Москва

24 мая 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Аверус», в лице Генерального директора Карлина Александра Васильевича, юридический адрес: 123022, г. Москва, ул. Декабрьская Большая, д. 10, стр. 2, ОГРН 1045006462709, именуемое в дальнейшем «Сторона-1» ли Продавец, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС», в лице Генерального директора Федорова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, юридический адрес: 143916, Московская область, г. Балашиха, мкрн. Никольско-Архангельский, ул. 9-я линия, д. 62, пом. 11 ОГРН 1185053005830, именуемое в дальнейшем «Сторона-2» или Покупатель, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. «Сторона-1» передает, а «Сторона-2» принимает в полном объеме права и обязанности по договору аренды №54 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение объектов жилого, общественно-делового, производственного, коммунально-складского, специального и рекреационного назначения, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина, общей площадью 13 310 кв.м., заключенного с Администрацией городского поселения Монино, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации 30 августа 2017 года, номер регистрации: 50:14:0040509:192-50/014/2017-7.

1.2. Согласно проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, по адресу: Московская область, Щелковский район, городское поселение Монино, п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина, который был утвержден Распоряжением министерства строительного комплекса Московской области от 11.04.2016 г. №ПЗ6/678, в целях размещения многоквартирного жилищного строительства, на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0040509:192 запланировано строительство двух жилых домов: корпус 11 – общая площадь квартир (с учетом встроенных помещений) 8 100 кв.м.; корпус 12 - общая площадь квартир 9 500 кв.м.

1.3. Права и обязанности по указанному в пункте 1.1. настоящего Договора договору аренды переходят к «Стороне-2» с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.4. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались нормами пунктов 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации и другими нормативными актами, регулирующими земельные и гражданские правоотношения.

1.5. Для реализации предмета и целей настоящего Договора «Сторона-1» гарантирует:

- что на дату заключения настоящего Договора земельный участок, являющийся предметом настоящего договора, не передан третьим лицам, под арестом (запрещением) не состоит;
- земельный участок не является предметом ареста, в отношении него не применены судом обеспечительные меры (включая запрет на совершение сделок).

1.6. Стороны подтверждают, что действительная цель Стороны-2, определяющая значение для нее данного договора, выражается в получении возможности владеть и пользоваться земельным участком с целью осуществления на нем комплексного освоения в соответствии с Договором № 1/2017 от 16.08.2017г. о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства.

1.7. Стороны пришли к соглашению, что Сторона-2 берет на себя обязательства по оплате арендных платежей за земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040509:192 с 2-го квартала 2018 года, не зависимо от даты подписания и регистрации настоящего договора.

Сторона-1 обязуется представить Стороне-2 Акт сверки взаиморасчетов по арендным платежам за земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040509:192, фиксирующий отсутствие задолженности у Стороны-1 перед Администрацией городского поселения Монино за предыдущие периоды.

2. Стоимость и порядок оплаты

2.1. Общая стоимость передачи прав и обязанностей по договору аренды № 54 земельного участка, составляет 42 345 504 (Сорок два миллиона триста сорок пять тысяч пятьсот четыре) рубля 09 копеек, НДС не облагается (продавец применяет упрощенную систему налогообложения).

В случае перехода Продавца на общую систему налогообложения и возникновения у него, в соответствии с действующим законодательством РФ, обязанности исчислять, удерживать и уплачивать НДС со стоимости реализованных прав и обязанностей по настоящему договору, стоимость передачи прав и обязанностей по договору аренды № 54 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192 будет составлять 42 345 504 (Сорок два миллиона триста сорок пять тысяч пятьсот четыре) рубля 09 копеек, в том числе НДС 18% - 6 459 483,68 руб.

2.2. Срок оплаты уступки устанавливается Сторонами с даты начала продаж объектов недвижимого имущества (жилого/нежилого фонда), возводимых на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0040509:192.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что Сторона-1 принимает в качестве оплаты вышеуказанной стоимости объекты недвижимости, либо части площадей в них - зачет требования Стороны-1 к Стороне-2.

2.3.1. Зачет требований по настоящему договору осуществляется в следующем порядке:

2.3.1.1. Сторона-2 с целью зачета требований Стороны-1, возникших из п. 2.1 настоящего Договора, заключает со Стороной-1 договоры участия в долевом строительстве/либо договоры купли-продажи объектов недвижимого имущества, которые будут созданы в будущем и построены на земельном участке, указанном в пункте 1.2 настоящего Договора.

2.3.1.2. Зачет встречных требований Сторон, возникших из настоящего Договора и договоров участия в долевом строительстве/либо договоров купли-продажи объектов недвижимого имущества, проводится посредством подписания Сторонами соглашения о зачете, либо на основании одностороннего заявления одной Стороны о зачете (в случае уклонения другой Стороны от подписания соглашения о зачете).

2.3.1.3. Стоимость одного квадратного метра объекта передаваемого по договору участия в долевом строительстве/либо договору купли-продажи объекта недвижимого имущества, определяется из расчёта их продажной стоимости на момент передачи за вычетом 10%.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. «Сторона-1» обязуется:

3.1.1. передать «Стороне-2» все права и обязанности по договору аренды №54 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г.;

3.1.2. в течение трех банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора передать «Стороне-2» оригинал Договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192 и иные необходимые документы;

3.1.3. направить в срок 3(три) рабочих дня Арендодателю — Администрацию городского поселения Монино уведомление о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192 от «Стороны-1» к «Стороне-2»;

3.2. «Сторона-2» обязуется:

3.2.1. вступить стороной (Арендатором) в указанный в п. 1.1. договор аренды земельного участка и принять на себя все вытекающие из этого договора права и обязанности;

3.2.2. принять передаваемые «Стороной-1» документы, в соответствии с условиями пункта 3.1.2. настоящего Договора.

4. Особые условия.

4.1. Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК, залог в силу закона в связи с рассрочкой платежа по настоящему договору, не возникает.

4.2. Сторона-2, с предварительного согласия Стороны-1, может отчуждать право аренды по договору аренды №54 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г. только вместе с переводом долга.

4.3. Настоящий Договор является основанием для продолжения арендных отношений между Арендодателем – Администрацией городского поселения Монино и «Стороной-2» по договору аренды №54 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г., заключение нового договора не требуется.

4.4. С момента вступления в законную силу настоящего Договора, «Сторона-2» вступает полноправной стороной в договор аренды №54 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г., со всеми вытекающими из него правами и обязанностями.

4.5. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5. Исполнение и расторжение Договора.

5.1. При заключении настоящего договора Стороны пришли к соглашению, что выявление Стороной-2 нижеследующих обстоятельств рассматривается Сторонами в качестве основания для прекращения исполнения и расторжения настоящего договора:

5.1.1. Выявление оснований, возникших до заключения настоящего договора и послуживших причиной для истребования земельного участка из владения и пользования Стороны-2 по иску третьего лица о признании владения Стороны-2 указанным имуществом незаконным.

5.1.2. Выявление оснований, возникших до заключения настоящего договора и послуживших причиной для истребования земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192 у Стороны-2, в силу наличия у третьих лиц прав в отношении указанного земельного участка, позволяющего осуществлять защиту прав третьих лиц против прав Стороны-2.

5.1.3. Выявление оснований, возникших до заключения настоящего договора и послуживших причиной для регистрации права третьих лиц на земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040509:192 или истребования указанного земельного участка из владения Стороны-2 в силу наличия прав на объекты недвижимого имущества расположенные на данном участке, а равно иных объектов недвижимого имущества в виде зданий, строений и сооружений, включая объекты незавершенного строительства (в т.ч. как зарегистрированных, так и не прошедших государственную регистрацию как таковых), расположенных на указанном земельном участке.

5.1.4. Выявление оснований, возникших до заключения настоящего договора и послуживших причиной для признания земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192 ограниченным в обороте либо изъятым из оборота по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Выявление отсутствия возможности либо неустранимых препятствий для достижения действительной цели Стороны-2, указанной в пункте 1.6. настоящего договора вследствие обстоятельств, возникших до заключения настоящего договора.

5.1.6. Оспаривание заключения данной сделки Администрацией городского поселения Монино.

5.1.7. В случае выявления Стороной-2 оснований, указанных в п. 5.1.1.-5.1.6 настоящего Договора, Договор может быть расторгнут по требованию Стороны-2, а Сторона-1 обязуется вернуть уплаченные Стороной-2 суммы в счет исполнения обязательств по настоящему договору, а также все документально подтвержденные затраты, которые Сторона-2 понесла для освоения земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, в том числе расходы связанные со

строительством на земельном участке, произведенные как до получения разрешения на строительство, так и после его получения. Стороны пришли к соглашению, что к такого рода расходам включаясь, но не ограничиваясь могут быть отнесены: расходы по организации процесса строительства, расходы произведенные непосредственно в процессе строительства, а так же все расходы связанные с вводом и началом эксплуатации созданных объектов недвижимости.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность сторон за неисполнение либо ненадлежащее исполнение настоящего Договора наступает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

6.3. Споры, возникающие при исполнении Договора или в связи с ним, подлежат разрешению в судебном порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения.

7.1. Дополнение, изменение условий настоящего Договора, его расторжение, прекращение возможно только при письменном соглашении сторон.

7.2. Настоящий Договор составлен и подписан в 4-х (четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для Администрации городского поселения Монино (Арендодателя) и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Реквизиты Сторон.

Сторона 1:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аверус»,
Юридический адрес: 123022, г. Москва,
ул. Б. Декабрьская, дом 10, строение 2
Расчетный счет: 40702810938000077571
ОАО «Сбербанк России» г. Москва
Корр/сч: 30101810400000000225
БИК 044525225 ИНН 5032114627
КПП 770301001 ОГРН 1045006462709

Сторона 2:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»
Юридический адрес: 143916, Московская
область, г. Балашиха, мкрн. Никольско-
Архангельский, ул. 9-я линия, д. 62, пом.
11
ИНН 5001119047 КПП 500101001
ОГРН 1185053005830
Расчетный счет: 40702810938000185159
ПАО СБЕРБАНК
Корр/сч: 30101810400000000225
БИК 044525225

9. Подписи Сторон.

Сторона 1: ООО «Аверус»

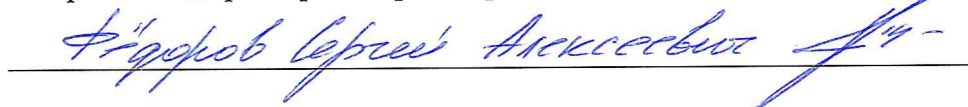
Генеральный директор Карлин Александр Васильевич





Сторона 2: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»

Генеральный директор Федоров Сергей Алексеевич





ПРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Москва

24 мая 2018 года

«Сторона-1»- Общество с ограниченной ответственностью «Аверус», в лице Генерального директора Карлина Александра Васильевича, адрес местонахождения: 123022, г. Москва, ул. Декабрьская Большая, д. 10, стр. 2, ОГРН 1045006462709, действующее на основании заключенного в простой письменной форме 24 мая 2018 года Договора передачи прав и обязанностей по договору аренды №54 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г., заключенного с Администрацией городского поселения Монино, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - дата регистрации 30 августа 2017 года, номер регистрации: 50:14:0040509:192-50/014/2017-7.

и **«Сторона-2» - Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»**, в лице Генерального директора Федорова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, юридический адрес: 143916, Московская область, г. Балашиха, мкрн. Никольско-Архангельский, ул. 9-я линия, д. 62, пом. 11 ОГРН 1185053005830 в соответствии с действующим законодательством составили настоящий Акт о нижеследующем:

1.«Сторона-1» в соответствии с Договором от 24 мая 2018 года передачи прав и обязанностей по договору аренды №54 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:192, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г., настоящим Актом передает «Стороне-2» права на владение и пользование на правах аренды земельным участком с кадастровым номером 50:14:0040509:192, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение объектов жилого, общественно-делового, производственного, коммунально-складского, специального и рекреационного назначения, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина, общей площадью 13 310 кв.м..

2. Земельный участок пригоден для использования по назначению, указанному в Договоре. Претензий у «Стороны-2» не имеется.

3. Настоящий Передаточный акт составлен и подписан в 4-х (четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для Администрации городского поселения Монино (Арендодателя) и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сторона 1: ООО «Аверус»

Генеральный директор Карлин Александр Васильевич

Карлин Александр Васильевич

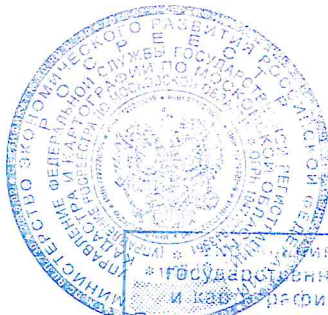


Сторона 2: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»

Генеральный директор Федоров Сергей Алексеевич

Федоров Сергей Алексеевич





Служба Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация

Дата регистрации: 05 июня 2018
Номер регистрации: 50:14:0040509:192-50/001/2018-8
Государственный регистратор прав: Ивринич А.А. (И.И.О.)



Прошито, скреплено подписью и печатью 5 (Пять) листов
Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»
/С.А. Федоров/
Генеральный директор
ООО «Аверус»
/А.В. Карпин/