

ДОГОВОР №22/08/16
УСТУПКИ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

по Договору №23-2015 от 26.06.2015г. аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (зарегистрирован 05.08.2015г. за №50-50/016-50/016/003/2015-7960)

г. Люберцы

22 августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «Ареал», в лице Генерального директора Севериной Екатерины Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Цедент**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Девелопмент», в лице генерального директора Радченко Максима Робертиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Цессионарий**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий «**Договор**», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Цедент уступает, а Цессионарий принимает все права и обязанности, принадлежащие Цеденту по Договору №23-2015 от 26.06.2015г. аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (зарегистрирован 05.08.2015г. за №50-50/016-50/016/003/2015-7960) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302007:6524, общей площадью 28311 кв. м, расположенного в Московской области, Ногинском районе, городском поселении Ногинск, г.Ногинск, ул. Юбилейная, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка. Категория земель – Земли населенных пунктов.

1.2. Принадлежащие Цеденту права и обязанности в отношении Земельного участка подтверждаются Договором №23-2015 от 26.06.2015г. аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (зарегистрирован 05.08.2015г. за №50-50/016-50/016/003/2015-7960), заключенного Администрацией Ногинского муниципального района Московской области и Обществом с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «Ареал».

1.3. Цедент обязуется передать Цессионарию Земельный участок в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

1.4. Заключая настоящий Договор, Цессионарий исходит из следующих заверений и гарантий Цедента о том, что на дату заключения настоящего Договора:

- Арендодателем по Договору аренды является Администрация Ногинского муниципального района Московской области.
- На момент подписания настоящего Договора размер арендной платы за пользование Земельным участком по Договору аренды составляет 10 991 120 (десять миллионов девятьсот девяносто одна тысяча сто двадцать) рублей. Арендная плата вносится ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала безналичным платежом арендодателю.
- Земельный участок не отчужден третьим лицам, отсутствуют правоприязания и заявленные в судебном порядке права требования в отношении Земельного участка, отсутствуют возражения в отношении зарегистрированного права на Земельный участок, Земельный участок не состоит в споре и/или под арестом, не обременен в какой-либо форме вещными, обязательственными, административными или иными правами или требованиями любых третьих лиц, кроме ограничений и обременений

Земельного участка, о которых Цедент не знал при заключении Договора. Иные характеристики Земельного участка отражены в кадастровом паспорте на Земельный участок, копия которого приложена к Договору в качестве Приложения № 1, являющегося неотъемлемой частью Договора. Указанная информация о Земельном участке является полной информацией, которой обладает Цедент при заключении Договора;

- Срок аренды Участка установлен: с 26.06.2015г. по 25.04.2020 (4 года 10 месяцев).

1.5. На момент заключения настоящего Договора имеется согласие Арендодателя – Администрации Ногинского муниципального района (письмо от 19.08.2016г. №460Э) на передачу прав и обязанностей по Договору аренды №23-2015 от 26.06.2015г. от ООО ИСК «Ареал» ООО «Фаворит Девелопмент».

1.6. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации за счет Цедента в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

1.7. Права и обязанности по Договору аренды, в том числе по уплате арендной платы за пользование Земельным участком, переходят к Цессионарию с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.8. Каждая из Сторон гарантирует, что на дату заключения Договора, указанная Сторона не является неплатежеспособной, в ее отношении отсутствуют признаки банкротства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, в отношении указанной Стороны не существует каких-либо решений ее участников, государственных органов, вступивших или не вступивших в законную силу решений суда, судебных разбирательств о ликвидации или реорганизации указанной Стороны, введении процедур банкротства о признании Стороны несостоятельной (банкротом), о назначении временного управляющего, административного управляющего, внешнего управляющего или конкурсного управляющего в отношении Стороны, а равно указанная Сторона не предпринимала и не намерена предпринимать какие-либо действия в отношении вышеуказанного. Каждая из Сторон гарантирует, что у нее имеются в наличии все корпоративные одобрения, необходимые для заключения Договора. Каждая из Сторон гарантирует, что все сведения о ней, указанные в Договоре, являются достоверными. Каждая из Сторон обязана поддерживать в силе данные в настоящем пункте Договора гарантии в течение периода действия обязательств Сторон по Договору.

2. Цена уступаемого права аренды Земельного участка и порядок расчетов

2.1. Цена уступаемого права аренды составляет 250 000 000 (двести пятьдесят миллионов) рублей, с учетом НДС.

2.2. Оплата уступаемого права аренды должна быть произведена в срок до 31 декабря 2017 года путем перечисления денежных средств на расчетный счет Цедента.

2.3. Оплата уступаемого права может быть произведена любым другим способом, не запрещенным законом.

2.4. В цену, уступаемого права аренды включены расходы ООО ИСК «Ареал», произведенные на строительство 2-го этапа: двух жилых многоквартирных домов по адресу: Ногинский район, г.п. Ногинск, ул. Юбилейная (разрешение на строительство №RU50-16-4488-2016 от 25.03.2016г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. К моменту заключения настоящего Договора Цедент уведомил Арендодателя о заключении настоящего Договора.

3.2. Цедент обязан передать Цессионарию копии документов, удостоверяющих его права, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, заверенные Цедентом. Цедент также обязан сообщить иные сведения, имеющие значение для осуществления прав и исполнения обязанностей по Договору аренды.

3.3. Цедент обязан передать Цессионарию в пользование Земельный участок в порядке и в срок, указанные в Статье 4 Договора. Цедент вправе исполнить свою обязанность по передаче Земельного участка цессионарию досрочно.

3.4. Цедент обязуется обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном действующим законодательством порядке, в частности представить совместно с Цессионарием настоящий Договор и иные необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Срок исполнения указанной обязанности Цедента по представлению указанных документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области – в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

3.6. Цессионарий обязан уплатить Цену уступаемого права аренды в размере и в сроки, предусмотренные в статье 2 настоящего Договора.

3.7. Цессионарий обязан принять Земельный участок в порядке и в срок, указанные в Статье 4 Договора. Цессионарий обязан принять Земельный участок в определенный Цедентом срок в случае досрочного исполнения Цедентом своего обязательства по передаче Цессионарию Земельного участка.

3.8. Цессионарий обязуется обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном действующим законодательством порядке, в частности представить совместно с Цедентом настоящий Договор и иные необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Срок исполнения указанной обязанности Цессионария по представлению указанных документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области – в течение 5 (Пяти) рабочих календарных дней с даты подписания Договора.

3.9. Государственная регистрация настоящего Договора, включая оплату государственной пошлины, осуществляется за счет Цедента.

4. Передача и принятие Земельного участка

4.1. Передача Цедентом Земельного участка и принятие его Цессионарием осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Земельного участка.

4.2. Земельный участок должен быть передан Цедентом и принят Цессионарием в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

4.3. Если Цессионарий уклоняется от принятия Земельного участка, Цедент вправе составить односторонний акт о передаче Земельного участка. При этом обязательство Цедента передать Земельный участок Цессионарию считается исполненным Цедентом надлежащим образом, а Земельный участок считается переданными Цедентом Цессионарию.

4.4. Датой передачи Земельного участка от Цедента Цессионарию считается дата подписания обеими Сторонами акта приема-передачи Земельного участка, определенного в п. 4.1. Договора, либо дата подписания Цедентом одностороннего акта о передаче

Земельного участка, определенного в п. 4.3. Договора, и соответственно передача Цедентом и принятие Земельного участка Цессионарием подтверждаются одним из указанных документов. Обязательство Цедента передать Цессионарию Земельный участок считается исполненным надлежащим образом после подписания Сторонами акта приема-передачи Земельного участка, определенного в п. 4.1. Договора либо после подписания Цедентом одностороннего акта о передаче Земельного участка, определенного в п. 4.3. Договора.

4.5. В случае досрочного исполнения Цедентом обязанности по передаче Земельного участка Цессионарию применяются положения настоящей статьи Договора

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, несет ответственность в соответствии с нормами, действующего законодательства.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), военных действий, эпидемии и т.д.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая Сторона вправе отказаться от исполнения Договора, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей либо выполнившей ненадлежащим образом свои обязательства.

7. Заключительные положения

7.1. Все споры и разногласия, возникшие в связи с заключением, исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным Договора, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае не достижения Сторонами согласия в результате переговоров указанные споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения ответчика, если действующим законодательством РФ не установлены иные обязательные правила (исключительная подсудность).

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

7.4. Любая информация об условиях настоящего Договора, любая информация, полученная Сторонами во время заключения и исполнения Договора, в том числе о финансовом положении Сторон и о хозяйственной деятельности Сторон, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению, за исключением информации, которая подлежит разглашению в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

7.5. Все уведомления, которые Стороны обязаны или вправе подавать по Договору, должны быть составлены в письменной форме и подписаны уполномоченным лицом, должны направляться либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, либо вручаться лично под расписку о получении соответствующей Стороне по адресу для получения корреспонденции, указанному в Статье 9 Договора. При отсутствии получающей Стороны по указанному адресу либо при уклонении или отказе получающей Стороны от получения уведомления, получающая Сторона считается уведомленной надлежащим образом и уведомление считается полученным получающей Стороной на седьмой день с даты отправки соответствующего уведомления отправляющей Стороной. Правила настоящего пункта применяются также ко всей и любой документации, направляемой Сторонами друг другу по Договору.

7.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях своих платежных и иных реквизитов. Юридические и фактические действия, совершенные по реквизитам, указанным в Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом, а соответствующие убытки несет сторона, у которой изменились реквизиты, и которая не известила вовремя другую Сторону.

7.7. Договор заключен на русском языке, составлен в четырех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для арендодателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Приложение №1 – Кадастровый паспорт земельного участка.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Цедент:

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «Ареал»,
Российская Федерация, 140008,
Московская область, г. Люберцы,
Проектируемый проезд, д. 4037, строение 5,
ИНН 5027042960, КПП 502701001,
ОКПО 18010246

Банковские реквизиты:

р/с 40702810800020000009 в Филиале
АКБ «СЛАВИЯ» (АО) г. Люберцы,
к/с 30101810100000000717, БИК
044660717

Генеральный директор



Е.М. Северина

Цессионарий:

Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Девелопмент»,
Российская Федерация, 140008,
Московская область, г. Люберцы,
Проектируемый проезд, 4037, стр.5,
офис 8 ИНН5027241980, КПП
502701001,
ОГРН 1165027055820
Банковские реквизиты:
р/с40702810240000020708 в ПАО
Сбербанк г.Москва,
к/с 30101810400000000225, БИК
044525225

Генеральный директор



М.Р. Радченко

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр"
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

		2	3	3
		Лист № 1		Всего листов: 2
"07" апреля 2015 г. № МО-15/ЗВ-619558				
1	Кадастровый номер:	50:16:0302007:6524		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.04.2015
4	Номер кадастрового квартала:	50:16:0302007		
5	Предыдущие номера:			
7	Кадастровые номера объектов капитального строительства:			
8	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Ногинский район, г.п. Ногинск, г. Ногинск, ул. Юбилейная		
9	Категория земель:	Земли населенных пунктов		
10	Разрешенное использование:	Многоэтажная жилая застройка		
11	Площадь:	28311 +/- 59 кв. м		
12	Кадастровая стоимость:	93215666.16 руб.		
13	Сведения о правах:			
14	Особые отметки:			
15	Сведения о природных объектах:			
16	Дополнительные сведения:			
17	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:			
17.1	Кадастровый номер преобразованного участка:			
17.2	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:			
17.3	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:			
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельных участков (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные.		
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные.		
18	Дата истечения временного характера сведений -	08.04.2020.		
19	Сведения о кадастровых инженерах:	Петрова Екатерина Александровна, 50-10-146, 01.04.2015 г.		

С. В. Римкевич
(инициалы, фамилия)

Начальник Ногинского отдела
(полное наименование должности)



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА
НОГИНСКОГО ОТДЕЛА
А. В. ТИТОВ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Всего листов: 2

3

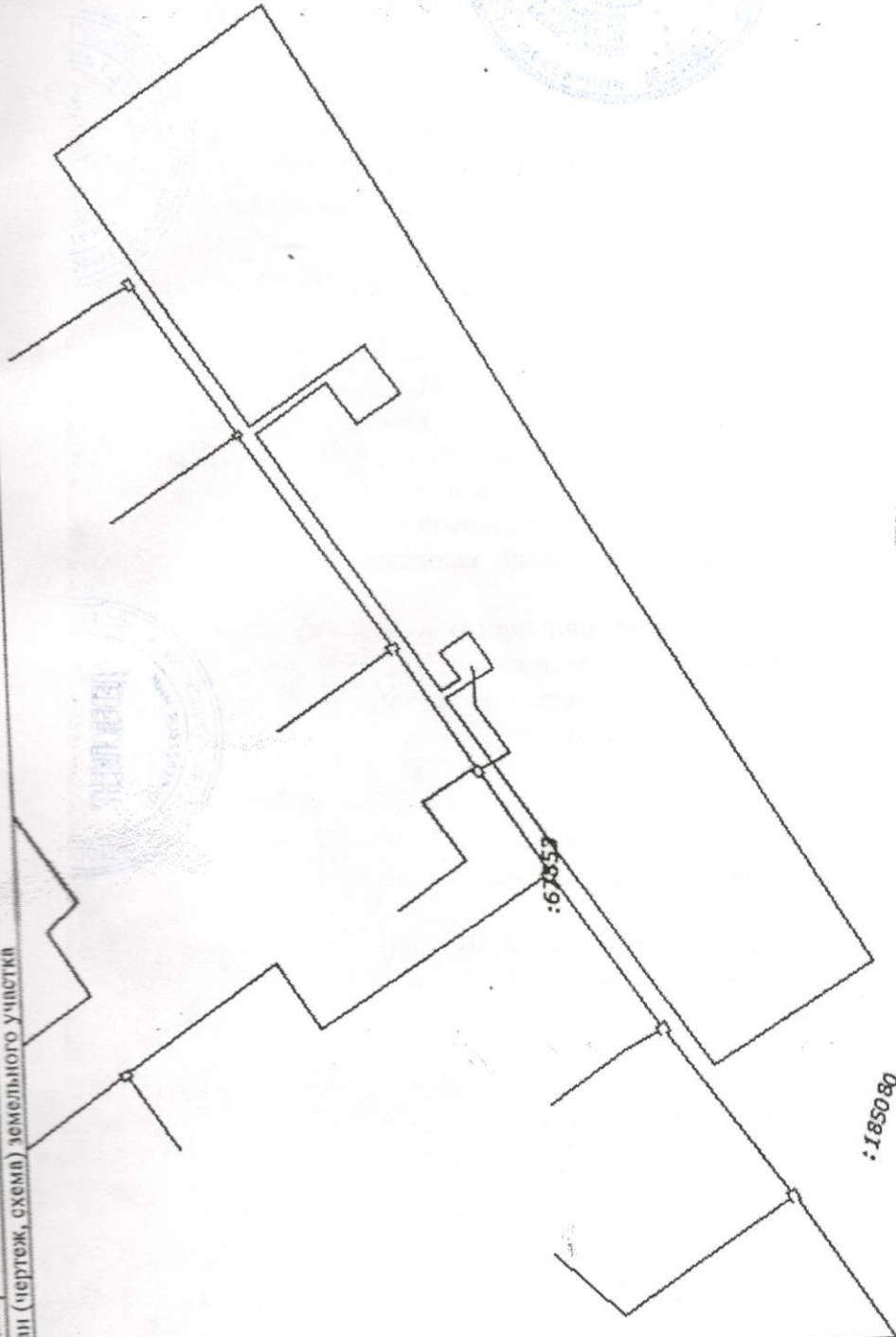
Лист № 2

2

№ 07" апреля 2015 г. № МО-15/ЗВ-619558

1 Кадастровый номер: 50:16:0302007:6524

4 План (чертеж, схема) земельного участка



595

Условные знаки: —

5 Масштаб 1:2500

С. В. Рамкевич
(инициалы, фамилия)



Начальник Ногинского отдела
(полное наименование должности)

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА
НОГИНСКОГО ОТДЕЛА

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

Номер регистрационного округа 50

Произведена государственная регистрация Участка, прав (аренда)

Дата регистрации _____

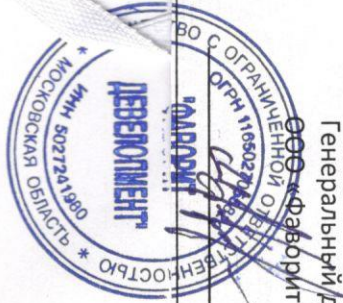
Номер регистрации 50-50/016-50/018/010/2016-66/1

Регистратор Очеретяева Ю. В.



Генеральный директор
ООО ИСК «Ареал»

Е.М. Северина



Генеральный директор
ООО «Деворит Девелопмент»

М.Р. Радченко

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью на _____ (_____) листах.