Соглашение

г.Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи шестнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Регион»** (ООО «Регион»)**,** именуемое в дальнейшем **«Сторона 1»**, адрес юридического лица: 109390, г. Москва, ул. Люблинская, д.47, этаж1, помещение VII, комната 1, ИНН 7705909479, КПП 772301001, ОГРН 1107746080617, в лице конкурсного управляющего Вдовина Олега Федоровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 20 января 2015 года по делу № А40-172864/2014 и Определения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-172864/2014 от 27 августа 2015 года, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Сторона 2»**, \_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**,

заключили настоящее соглашение (далее – **«Соглашение»**) о нижеследующем:

**Термины, понятия и определения, используемые в Соглашении**

**Договор аренды –** Договор долгосрочной аренды земельного участка от 19.10.2004 № М-08-023138, заключенный между Московским земельным комитетом и ООО «К.П.Ф. «КОНСЕНСУС» (прежний арендатор), зарегистрирован 05.11.2004 года за № 77-01/05-1053/2004-158; Соглашение об отступном от 02.03.2011 № 1, заключенное между ООО «К.П.Ф. «КОНСЕНСУС» (прежний арендатор) и ООО «Регион» (арендатор), зарегистрировано 26.04.2011 года за № 77-77-14/003/2011-287; Дополнительное соглашение от 17.11.2011 № М-08-023138/2 к Договору аренды земельного участка от 19.10.2004 № М-08-023138, заключенное между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ООО «К.П.Ф. «КОНСЕНСУС» (прежний арендатор) и ООО «Регион» (арендатор), зарегистрировано 20.08.2012 года за № 77-77-14/013/2012-416.

**ДГИ** – Департамент городского имущества города Москвы, орган исполнительной власти города Москвы, осуществляющий полномочия по предоставлению государственных услуг в сфере имущественно-земельных отношений.

**1. Предмет Соглашения**

1.1. В соответствии с нормами п.1 ст.552 ГК РФ, п.1 ст.35 Земельного кодекса РФ Сторона 1 передает Стороне 2 все права и обязанности арендатора, вытекающие из Договора аренды, а Сторона 2 принимает на себя права и обязанности арендатора по Договору аренды с даты государственной регистрации права собственности Стороны 2 на все объекты недвижимости (последнего из них) (далее совместно именуемые **«Имущество»**, а каждый в отдельности – **«Здание»**), а именно:

| № п/п | Наиме-нование | Назначение | Кадастровый номер | Адрес (местоположение) | Характеристики |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1071 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89 | 5-этажный, общая площадь 6 272,90 кв. м, инв. № 45:283:002:000124230 |
| 2 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1072 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 1 | 4-этажный, общая площадь 14 674,10 кв. м, инв. № 45:283:002:000124240 |
| 3 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1074 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 2 | 3-этажный, общая площадь 9 229,70 кв. м, инв. № 45:283:002:000124260 |
| 4 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1075 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 3 | 1-этажный, общая площадь 20,40 кв. м, инв. № 45:283:002:000124380 |
| 5 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1076 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 4 | 1-этажный, общая площадь 20,40 кв. м, инв. № 45:283:002:000124390 |
| 6 | здание | нежи­лое | 77:08:0005010:1073 | г. Москва, Волоколамское шоссе, домовл. 89, строен. 5 | 1-этажный, общая площадь 106,5 кв. м, инв. № 45:283:002:000124250 |

Срок аренды: по 07.07.2053 года.

1.2. В аренду по Договору аренды передан земельный участок площадью 22114 кв.м., адрес (местоположение): г.Москва, шоссе Волоколамское, вл. 89, кадастровый номер: 77:08:0005010:36, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (1.2.9), объекты размещения помещений и технических устройств трансформаторных подстанций (ТП), центральных тепловых пунктов (ЦТП) (1.2.10) (далее именуемый – **«Земельный участок»**).

На Земельном участке расположено Имущество, указанное в п.1.1 настоящего Соглашения, которое Сторона 2 приобретает в собственность у Стороны 1 по договору купли-продажи от **\_\_\_\_\_\_\_**2016 года (далее – «**Договор купли-продажи Имущества»**), заключенному Стороной 1 как продавцом со Стороной 2 как с покупателем, признанным **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО «Регион», признанного Решением Арбитражного суда города Москвы от 20 января 2015 года по делу№ А40-172864/2014 несостоятельным (банкротом), в соответствии с протоколом **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** №\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_** от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**года.

1.3. Сторона 1 уведомляет Сторону 2 о наличии на 24.06.2016 года следующих зарегистрированных ограничений (обременений) в отношении Имущества (каждого Здания):

Ипотека в пользу Компании «ПАСИФИК ОВЕРСИЗ ЛТД.» на основании договора залога недвижимого имущества (ипотека) от 03.12.2012 № ES/FX-DEC/01-B, дата регистрации 22.01.2013, № регистрации 77-77-08/126/2012-300;

Ипотека в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ЛЮКСВЕЛЛ ТРЭЙДИНГ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» на основании договора об ипотеке недвижимого имущества от 02.04.2014 №ES/FX-APR/03-B, дата регистрации 23.04.2014, № регистрации 77-77-08/024/2014-085.

Зарегистрированные обременения в отношении права аренды Земельного участка:

Ипотека в пользу Компании «ПАСИФИК ОВЕРСИЗ ЛТД.» на основании договора залога недвижимого имущества (ипотека) от 03.12.2012 № ES/FX-DEC/01-B, дата регистрации 22.01.2013, № регистрации 77-77-08/126/2012-300.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Сторона 1 обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего Соглашения передать Стороне 2: копию Договора аренды со всеми изменениями и дополнениями.

2.2. Сторона 1 обязуется передать Стороне 2 Земельный участок по акту приема-передачи в день передачи Имущества.

2.3. Сторона 2 принимает на себя все права и обязанности Стороны 1, предусмотренные Договором аренды, с даты государственной регистрации права собственности Стороны 2 на все Здания, описание и индивидуализирующие признаки которых указаны в п.1.1 настоящего Соглашения (последнего из них).

2.4. Сторона 2 несет обязанности перед ДГИ по уплате арендной платы по Договору аренды с даты государственной регистрации права собственности Стороны 2 на все Здания, указанные в п.1.1 настоящего Соглашения (последнего из них). За период до определенной в настоящем пункте Соглашения даты обязанность перед ДГИ по уплате арендной платы по Договору аренды несет Сторона 1.

2.5. Если будут выявлены задолженности Стороны 1 перед ДГИ по арендной плате, по уплате неустойки (пени, штрафа), процентов за пользование чужими денежными средствами, другие задолженности, возникшие из Договора аренды, Сторона 1 обязуется погасить такие задолженности перед ДГИ.

2.6. Стороны обязуются в порядке, установленном действующим законодательством РФ, осуществить все действия и формальности, необходимые для государственной регистрации настоящего Соглашения и права аренды Стороны 2 на Земельный участок в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – ***«орган по регистрации прав»***), в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней после даты исполнения Стороной 2 как покупателем обязанности по полной оплате цены Имущества по договору купли-продажи, указанному во втором абзаце п.1.2 Соглашения.

2.7. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения и права аренды Стороны 2 на Земельный участок несет Сторона 2.

2.8. Стороны обязуются письменно уведомлять друг друга о любых запросах, уведомлениях, полученных из органа по регистрации прав в связи с регистрацией настоящего Соглашения и права аренды Стороны 2 на Земельный участок, в том числе: о приостановлении регистрации, отказе в регистрации, с приложением к уведомлению копий соответствующих документов, полученных от органа по регистрации прав и заверенных соответствующей Стороной, в срок не позднее первого рабочего дня, следующего за днем, когда Сторона получила такие документы.

2.9. В случае одностороннего внесудебного отказа Стороны 1 от исполнения Договора купли-продажи Имущества по предусмотренным в нем основаниям, Сторона 1 вправе одновременно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Соглашения (от исполнения Соглашения), письменно уведомив об этом Сторону 2.

В случае одностороннего внесудебного отказа Стороны 1 от исполнения Соглашения (от Соглашения) Соглашение прекращается (считается расторгнутым) с момента доставки Стороне 2 письменного уведомления Стороны 1 об отказе от исполнения Соглашения.

С момента расторжения Договора купли-продажи Имущества по любым основаниям Соглашение прекращается (прекращаются права и обязательства Сторон по Соглашению).

**3. Заключительные положения**

3.1. Стороны установили, что условия настоящего Соглашения, применяются к отношениям Сторон, возникшим между ними с момента подписания настоящего Соглашения.

3.2. Все споры, разногласия или требования, возникшие из настоящего Соглашения или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения (включая неисполнение или ненадлежащее исполнение), прекращения или недействительности (далее – «споры», а каждый в отдельности - «спор»), подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы в соответствии с нормами процессуального права Российской Федерации. Правовыми нормами, избранными Сторонами как нормы, применимые к существу спора, являются нормы материального права Российской Федерации.

При этом Стороны установили, что до передачи спора на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы одна Сторона обязуется направить другой Стороне письменную претензию (требование).

Спор, возникший из настоящего Соглашения или в связи с ним, может быть передан Стороной, направившей претензию (требование), на разрешение Арбитражного суда по истечении 20 (Двадцати) календарных дней со дня доставки   другой Стороне претензии (требования).

Однако в случае, если для рассмотрения спора согласно действующему законодательству РФ претензионный или иной досудебный порядок урегулирования не применяется, то Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы, минуя претензионный порядок.

3.3. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе по регистрации прав.

3.4. Настоящее соглашение составлено и подписано в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр – для помещения в дело правоустанавливающих документов на Земельный участок в органе по регистрации прав, один экземпляр – для передачи в ДГИ.

3.5. Условия настоящего Соглашения применяются к фактическим отношениям Сторон, возникшим с даты его  подписания Сторонами

# 4. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Сторона 1:**  **ООО «Регион»**  Адрес юридического лица: 109390, г. Москва, ул. Люблинская, д.47, этаж1, помещение VII, комната 1  ОГРН 1107746080617  ИНН 7705909479  КПП 772301001  Р/с 40702810100080000659  в Нижегородском филиале ПАО Банка «ФК Открытие» г. Нижний Новгород  К/с 30101810300000000881  БИК 042282881 | **Сторона 2:**  *Для юридического лица*:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица:\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/c\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Для физического лица*:  ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес места жительства (адрес регистрации):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес для корреспонденции\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/c\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| Конкурсный управляющий  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** О.Ф.Вдовин | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |