

Договор аренды земельного участка N 1/03-2019

г. Москва

01 марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Юнион Групп", далее именуемое "Арендодатель", в лице Генерального директора Айвазяна Оганнеса Грайровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион», далее именуемое "Арендатор", в лице Генерального директора Зирояна Армена Гагиковича, действующего на основании Устава, совместно в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 77:15:0020109:345, общей площадью 161877 +/- 141 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, (далее – «Земельный участок»).

1.2. Границы участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение № 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Разрешенное использование Земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – «Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой в девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома (2.6.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению (3.5.1.0.); размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности (4.0.0). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0, 4.10.0.

1.4. Земельный участок обеспечен электроснабжением. Недвижимые объекты на нем отсутствуют.

1.5. Земельный участок передается в аренду для следующих целей: проектирования и строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 03.10.2017 № RU77162000-032692.

1.6. Установленная в п.1.4 цель предоставления Земельного участка может быть изменена или дополнена на основании Дополнительного соглашения между Арендатором и Арендодателем.

1.7. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном в ЕГРН 01 июня 2016 г., номер государственной регистрации 77-77/022-77/022/025/2016-1716/1.

Право собственности Арендодателя на земельный участок подтверждается выпиской из ЕГРН от 04.03.2019 № 77/100/360/2019-574.

1.8. На момент заключения Договора земельный участок не обременен правами третьих лиц и не является предметом судебных споров.

2. Срок аренды

2.1. Срок начала аренды: 1 марта 2019 г.

2.2. Срок окончания аренды: 28 февраля 2068 г.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

3. Арендная плата

3.1. Годовая арендная плата устанавливается в размере – 47 040 000,00 (сорок семь миллионов сорок тысяч) руб., в т.ч. НДС 20% - 7 840 000,00 (семь миллионов восемьсот сорок тысяч) руб.

3.2. Размер Арендной платы за один год аренды Земельного участка (далее – «Годовая арендная плата») рассчитывается по формуле:

$АП = ЗН + (ЗН * 0,05)$, где:

АП – размер Годовой арендной платы.

ЗН – размер земельного налога Арендодателя.

В случае изменения кадастровой стоимости Земельного участка размер Арендной платы считается измененным с даты внесения сведений об изменении кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости. При этом Арендатор, на основании соответствующего уведомления Арендодателя об изменении кадастровой стоимости, самостоятельно рассчитывает Арендную плату, исходя из измененной кадастровой стоимости Земельного участка с даты такого изменения.

3.3. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал. Арендатор вносит арендную плату в безналичном порядке ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала.

Первый платеж Арендатор обязан внести до 10 марта 2019 г.

3.4. Арендодатель может увеличивать арендную плату в одностороннем порядке на 5% с 1 марта каждого года. Арендатор вносит арендную плату в новом размере после получения письменного уведомления Арендодателя без подписания дополнительного соглашения.

О повышении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора до 1 января года, в котором арендная плата будет повышена.

3.5. Обязательства Арендатора по внесению платежей, предусмотренных Договором (в том числе арендной платы и обеспечительного платежа), считаются исполненными в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4. Предоставление и возврат земельного участка

4.1. Земельный участок передается Арендатору 1 марта 2019 г.

4.2. Арендодатель передает земельный участок Арендатору по акту приема-передачи, в котором указываются сведения о состоянии земельного участка. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

Уклонение одной из сторон от подписания акта рассматривается как отказ от передачи или принятия земельного участка.

4.3. Арендатор обязан возвратить, а Арендодатель – принять земельный участок в последний день срока аренды.

4.4. При возврате земельного участка Арендодателю стороны также составляют акт приема-передачи, в котором указывают сведения о состоянии земельного участка и о выявленных недостатках.

4.5. Если Арендатор не вернет земельный участок своевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

4.6. До возврата земельного участка Арендатор обязан:

- убрать все временные объекты, установленные им на земельном участке;
- убрать мусор на территории и сделать земельный участок пригодным для дальнейшего использования по назначению без каких-либо дополнительных затрат Арендодателя.

5. Пользование земельным участком

5.1. Арендатор вправе:

5.1.1. Устанавливать временные объекты на земельном участке в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не являющиеся недвижимостью (в том числе ограждения, шлагбаумы, въездные ворота, пункты охраны, платежные автоматы и т.д.).

5.1.2. Производить неотделимые улучшения в соответствии с п. 1.2. Договора и за свой счет.

5.1.3. Передавать с согласия Арендодателя свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

5.1.4. Передавать с согласия Арендодателя земельный участок в субаренду в пределах срока аренды, предусмотренного Договором.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, если они установлены на земельном участке.

5.2.2. Поддерживать земельный участок в надлежащем состоянии. В частности, обеспечивать уборку мусора и снега.

5.2.3. Немедленно извещать Арендодателя об аварии или ином событии, которое причинило или может причинить вред земельному участку и (или) близлежащим участкам, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению и минимизации последствий вреда.

5.2.4. В течение 1 (одного) месяца после начала пользования земельным участком самостоятельно заключить договор на оказание коммунальных услуг по вывозу мусора (твердые и жидкие бытовые отходы, крупногабаритный мусор) с земельного участка и оплачивать эти услуги.

Арендодатель обязуется оказать Арендатору содействие, если оно необходимо со стороны Арендодателя как собственника земельного участка.

Если Арендатор не заключит указанный договор и оказавшая такие услуги организация потребует их оплаты от Арендодателя, то Арендатор обязан возместить стоимость этих коммунальных услуг Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления им соответствующего требования.

5.2.5. Обеспечить охрану земельного участка за свой счет.

5.3. Арендатору запрещается:

5.3.1. Хранить на земельном участке горюче-смазочные, легковоспламеняющиеся, сильнопахнущие, взрывоопасные, химически опасные вещества, автомобильные шины.

5.3.2. Размещать на земельном участке оборудование и транспорт, если в них имеется утечка веществ, указанных в пункте 6.3.1 Договора.

5.3.3. Загрязнять земельный участок, прилегающую территорию и подъездные дороги.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

6.2. За просрочку передачи земельного участка Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пеней в размере 3% от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.3. За просрочку внесения арендной платы (в том числе после ее повышения) или обеспечительного платежа Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пеней в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. За несвоевременный возврат земельного участка Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пеней в размере 3 % от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.5. За нарушение Арендатором запретов, предусмотренных Договором, Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждое нарушение.

6.6. За использование земельного участка не по целевому назначению Арендодатель вправе требовать уплаты штрафа в размере 51 000 (пятидесяти одной тысячи) рублей.

6.7. В случае незаключения Арендатором в срок, указанный в п. 6.2.4 Договора, договора на оказание коммунальных услуг по вывозу мусора Арендодатель вправе потребовать уплаты неустойки в размере 1 000 (одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

6.8. Сторона, право которой нарушено, может требовать возмещения убытков в части, не покрытой неустойкой.

6.9. Уплата неустойки и (или) возмещение убытков не освобождает нарушившую сторону от исполнения обязательств по Договору.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут по основаниям и в порядке, установленным законодательством РФ.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры, возникающие между сторонами в рамках Договора, подлежат передаче в арбитражный суд по правилам подведомственности и подсудности, установленным Арбитражным процессуальным кодексом РФ.

8.2. До предъявления иска, вытекающего из Договора, одна сторона обязана направить другой стороне письменную претензию.

Если Арендодатель и Арендатор не достигли согласия по спору, сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения претензии другой стороной.

9. Заключительные положения

9.1. Государственную регистрацию Договора осуществляет Арендатор за свой счет. Арендодатель обязуется оказывать содействие, необходимое для такой регистрации.

Все необходимые для государственной регистрации Договора документы должны быть предоставлены в регистрирующий орган в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

Арендатор обязуется передать Арендодателю экземпляр Договора с отметкой о государственной регистрации в течение 5 (пяти) рабочих дней после его получения из регистрирующего органа.

9.2. Все юридически значимые сообщения (в том числе претензии) должны направляться по адресу, указанному в Договоре в разделе "Адреса и реквизиты сторон", только одним из следующих способов:

- нарочным (курьерской доставкой). Получение документа должно подтверждаться распиской стороны-адресата. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О. и подпись лица, получившего данный документ;

- письмом с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении.

9.3. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или ее представителю.

9.4. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

9.5. Стороны обязуются письменно уведомлять друг друга о своих новых реквизитах в течение 5 (пяти) рабочих дней после их появления.



9.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

9.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.03.2019 № 77/100/360/2019-574.

- Приложение № 2 - Акт приема-передачи земельного участка.

10. Адреса и реквизиты сторон

<p>Общество с ограниченной ответственностью "Юнион Групп" Адрес: 127204, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 163А, корп. 1 ОГРН 1057749660748 ИНН 7715587943 КПП 771501001 Р/с 40702810400000001214 в АКБ «ФОРА- БАНК» (АО), г. Москва К/с 30101810300000000341 БИК 044526341 Генеральный директор  Андреев О.Г. /</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион» Адрес: 117393, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 64, корп. 2, эт. 1, пом. I, ком. 105 ОГРН 1197746056705 ИНН 7728458737 КПП 772801001 Р/с 40702810438000240536 в ПАО Сбербанк К/с 30101810300000000225 БИК 044526341 Генеральный директор  Андреев А. Г. /</p>
--	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:
Земельный участок

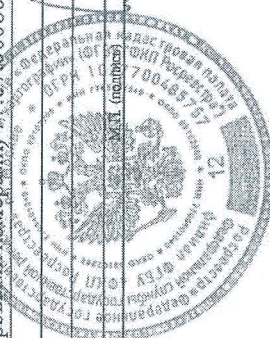
Лист №	Раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
04.03.2019 №	77/100/360/2019-574		
Кадастровый номер:	77:15:0020109:345		

(тип объекта недвижимости)

Номер кадастрового квартала:	77:15:0020109
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва
Площадь:	161877 +/- 141 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	369189636.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0008004:8071
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	2.6.0 - Размещение жилых домов, предназначенных для размещения на квартирах, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; 3.5.1.0 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, детские сады, школы, школы-интернаты, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, обучению и просвещению); 4.0.0 - Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0, 4.10.0
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:07:0008004:92.
Получатель выписки:	Ко Бляне

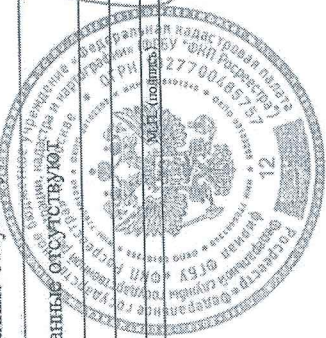
Инженер _____ (полное наименование должности)

Голдобин Александр Анатольевич (подпись, фамилия)



Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

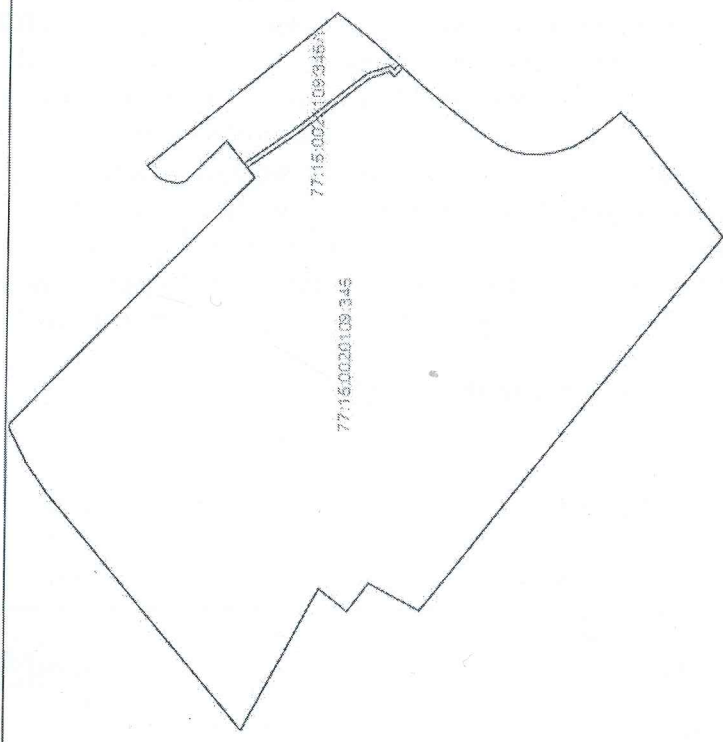
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего разделов:	
04.03.2019 № 77/100/360/2019-574		77:15:0020109:345	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Юнион Групп", ИНН: 7715587943		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/022-77/022/025/2016-1716/1 от 01.06.2016		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	01.06.2016		
номер государственной регистрации:	50-01.00-2.2000-231.1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с даты регистрации по 21.05.2049		
4. 4.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "КосмоСити", ИНН: 4027064785		
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 26.04.2000 №033/008/00, дата регистрации 01.06.2016, №50-01.00-2.2000-231.1; Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 22.10.2014, дата регистрации 06.03.2015, №77-77/17/085/2014-785		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инженер	Голдобин Александр Анатольевич (подпись, фамилия)		



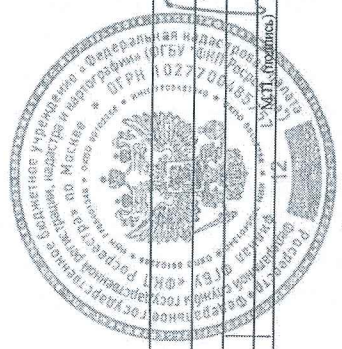
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего разделов: _____
04.03.2019 № 77/100/360/2019-574	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:15:0020109:345

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Инженер	(полное наименование должности)
	Голдобин Александр Анагольевич (инициалы, фамилия)



Акт
приема-передачи земельного участка

г. Москва

"01" марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Юнион Групп", далее именуемое "Арендодатель", в лице Генерального директора Айвазяна Оганнеса Грайровича, действующего на основании Устава, с одной стороны
и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион», далее именуемое "Арендатор", в лице Генерального директора Зирояна Армена Гагиковича, действующего на основании Устава, совместно в дальнейшем именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель, в соответствии с Договором аренды земельного участка N 1/03-2019 от «01» марта 2019 г. (далее - Договор), передал во временное владение и пользование, а Арендатор принял земельный участок общей площадью 161877 +/- 141 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, с кадастровым номером 77:15:0020109:345 (далее - Земельный участок) в границах Плана земельного участка.

2. Земельный участок арендуется для следующих целей: проектирования и строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 03.10.2017 № RU77162000-032692.

3. На момент передачи земельный участок находится в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4. Настоящий Акт составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Юнион Групп»


Айвазян О.Г. /
(подпись) (Ф.И.О.)


Арендатор:

ООО «Специализированный
застройщик «Бастион»


Зироян А. Г. /
(подпись) (Ф.И.О.)


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация:

ДОГОВОРА

договор

18 МАР 2019

Дата регистрации: *15.03.2019*

Номер государственной регистрации: *50/007/2019-5*

Государственная регистрация осуществлена

ПЯЩЕНКО ЕО

(Ф.И.О.)



Прошито и пронумеровано
На 9 (девяти) листах
Генеральный директор ООО «Юнион Групп»
Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик «Бастион»

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

