ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ И - 04 - 001471
(Номер договора)

02 05 2017
(Число) (Месяц) (Год)

77:04:0006002:4325
(Кадастровый №)

40101097
(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация договора
Дата регистрации 18 МАЙ 2017
Номер регистрации 77:04:0006002:4325-77/022/2017-2
Регистратор М.М. АЗИЗОВ (Ф.И.О.)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, действующий на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Татариновой Татьяны Дмитриевны, действующего на основании доверенности от 21.10.2016, зарегистрированной в реестре за № _____, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество „Раидер“, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Злозько Елены Николаевны, действующего на основании дов-ти от 31.01.2017 г. зарег. в реестре №7-669, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, во исполнение распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 15 декабря 2016 г. № 38734 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Москва, Некрасовка, мкр. 2, корп. 529 (Юго-Восточный административный округ города Москвы)» и протокола о результатах торгов от 16.03.2017 г. № 6/2017, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем **«Участок»**, площадью **2 710 (две тысячи семьсот десять) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:04:0006002:4325**, имеющий адресный ориентир: **г. Москва, Некрасовка, мкр. 2, корп. 529** и разрешенное использование: бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и

бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)), предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей строительства объекта капитального строительства (градостроительного объекта) с характеристиками, указанными в пункте 1.4 настоящего Договора.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. 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.

1.4. Участок предоставляется для целей строительства объекта торгово-бытового назначения, со следующими предельно-допустимыми технико-экономическими показателями в соответствии с градостроительным планом земельного участка: основной вид разрешенного использования: бытовое обслуживание; магазины; общественное питание; площадь земельного участка (га) – 0,2710; общая площадь объекта (кв.м) – 5 600, в т.ч. наземная – 3 000 кв.м, подземная – 2 600 кв.м; суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен (кв.м) – 4 080; предельное количество этажей – 3 + 1 подземный этаж; предельная высота зданий, строений, сооружений (м) – 15, плотность застройки – 15,1 тыс. кв. м/га в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **на 3 года 2 месяца.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер ежегодной арендной платы за Участок установлен по итогам аукциона и составляет 53 160 040,00 рублей (пятьдесят три миллиона сто шестьдесят тысяч сорок).

До заключения настоящего Договора Арендатором внесено 53 160 040,00 рублей (пятьдесят три миллиона сто шестьдесят тысяч сорок), что составляет 100% от арендной платы за первый год аренды.

3.2. Расчетным периодом по Договору является квартал.

3.3. За первый, второй и третий годы срока аренды Участка годовой размер арендной платы устанавливается в размере, определенном по результатам проведения аукциона и указанном в протоколе о результатах аукциона.

За четвертый год – в размере годовой арендной платы с применением корректирующего коэффициента 1,1.

3.4. Арендная плата за второй и последующие годы аренды начисляется по истечении года с даты государственной регистрации Договора и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала.

3.5. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется осуществить строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объекта в течение 3 лет 2 месяцев со дня государственной регистрации Договора.

После завершения строительства Арендатор обязуется представить Арендодателю подтверждение зарегистрированных имущественных прав на объект.

4.2. Арендатору осуществить строительство объекта с параметрами, указанными в п. 1.4 Договора.

4.3. Арендатор обязуется выполнить действия по подготовке объекта к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с обосновывающими материалами к градостроительному плану земельного участка и оплатить плату за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в установленном порядке.

4.4. Арендатор не вправе совершать сделки с правом аренды Участка, Участком, а также передавать Участок в субаренду.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. На Участке запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.2. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.3. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.4. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.5. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.6. Арендатор обязуется представить Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.7. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.8. Не нарушать прав соседних землепользователей, землевладельцев, арендаторов, собственников.

5.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.10. Осуществить архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, строительство и ввод в эксплуатацию объекта в соответствии с правилами и нормативами действующего законодательства Российской Федерации и города Москвы, в том числе техническими регламентами, ГОСТ, СНиП, МГСН.

5.11. В порядке, установленном законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, обеспечить проведение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения объекта в соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующей организации.

5.12. Обеспечить проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении объекта посредством Мосгосэкспертизы в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5.13. Обеспечить безвозмездную передачу результатов работ по

проектированию и строительству инженерных сетей и сооружений городского значения в собственность города Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы в порядке, установленном действующими актами.

5.14. Раз в полугодие не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, представлять Арендодателю отчет о выполненных работах.

5.15. В течение 7 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на возведенный объект представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на Участок.

5.16. При строительстве подземных объектов восстановить нарушенный поверхностный слой и разместить необходимые знаки, отмечающие наличие подземного объекта и его технические зоны, при их наличии.

5.17. Вносить необходимые платежи за подключение к существующим инженерным сетям.

5.18. Арендатор обязуется осуществить плату за технологическое подключение к распределительным энергетическим сетям в установленном порядке без последующей компенсации из бюджета города.

5.19. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в установленном законом порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Осуществлять контроль за использованием Участка и исполнением условий настоящего Договора.

6.5. Требовать от Арендатора исполнения условий Договора, в том числе в части уплаты арендной платы и начисленных пеней, а также осуществления проектирования и строительства на Участке в установленные Договором сроки.

6.6. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города

Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.7. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.8. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.9. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.10. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

6.11. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает Участок;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует Участок не в соответствии с целью предоставления;
- использует Участок способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- нарушает условия предоставления Участка, определенные условиями торгов;
- нарушает предусмотренные Договором сроки строительства и ввода в эксплуатацию;
- не исполняет условия раздела 4 настоящего Договора;
- осуществляет сделки с правом аренды Участка, Участком, а также передает Участок в субаренду.

7.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю

Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае истечения срока сдачи объекта в эксплуатацию, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере двойной арендной платы за каждые шесть месяцев с даты истечения срока сдачи объекта в эксплуатацию.

8.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	Акционерное общество «Тандер»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 350000 Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, д. 185
Почтовый адрес: 109992, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 111524 г. Москва, ул. Электродная, д. 11, стр. 1
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 2310031475/231001001 ОКПО 413 511 25
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40702810502200002796
в Отделение 1 Москва	в АО «Альфа Банк»
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044583001	БИК 044525593
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон 8 963 109 33 96

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1 Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ Н.Д. Татаринова

м.п.

«____» _____ 20__ года

От Арендатора:

Акционерное общество «Тандер» в лице Зюзько Елены Николаевны действующей на основании дов-ти от 31.01.2017г. №7-669

_____ / Зюзько Е.Н.

м.п.

«____» _____ 20__ года.

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела ___ : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:		**77:04:0006002:4325**	

Номер кадастрового квартала:	77:04:0006002
Дата присвоения кадастрового номера:	09.07.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	77:04:0006000:7
Адрес:	г. Москва, Некрасовка, мкр. 2, корп. 529
Площадь:	2710 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	22804297.70
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 10.07.2019
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:04:0006000:7, 77:04:0006002:6.Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

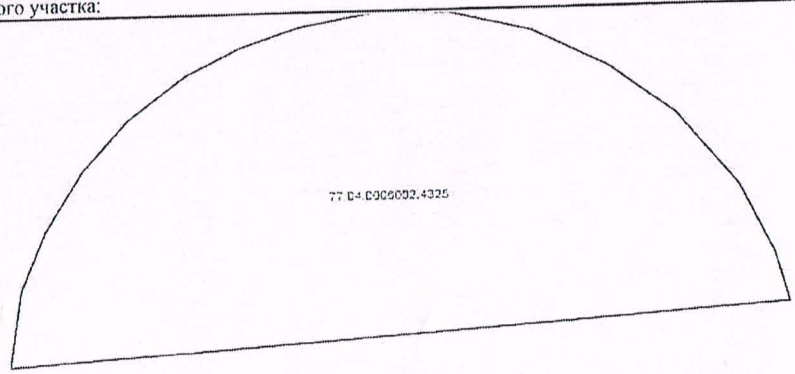
Приложение 1 к Договору
№ И-04-001471
от «02» 05 2017 г.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела ___ : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:		**77:04:0006002:4325**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

Приложение 2 к Договору
№ И-04-001471
от «02» 05 2017 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № И-04-001471-001

Арендатор: Акционерное общество «Ландер»

Адрес Участка: г. Москва, Некрасовка, мкр. 2, корп. 529
Кадастровый номер: 77:04:0006002:4325
Дело № 40101097

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	2 710.00
1.2. Кадастровая стоимость Участка	руб.	22 804 297,70
1.3. Корректирующий коэффициент:*		
1.3.1. За четвертый год срока аренды Участка		1.1
1.4. **Годовая арендная плата:**		
1.4.1. За первый, второй и третий годы срока аренды Участка (устанавливается по результатам аукциона)	руб.	53 160 040.00
1.4.2. За четвертый год срока аренды Участка	руб.	58 476 044.00

* Корректирующий коэффициент применяется к размеру годовой арендной платы, определенной по результатам проведения аукциона и указанной в протоколе о результатах аукциона.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120
ОКТМО 45 391 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС № И-___-_____- 001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы
_____ М.Д. Татаринова
М.П.
«___» _____ 20__ года

От Арендатора:
Акционерное общество „Тандер" в лице Зюзько Елены Николаевны действующей на основании дов-ти от 31.01.2017г. №7-669
_____ / Зюзько Е.Н. /
М.П.
«___» _____ 20__ года.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ г. КРАСНОДАР АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ТАНДЕР» ИНН 2310031475 РОССИЯ

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ * АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО * «ТАНДЕР» * ИНН 2310031475 * РОССИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления имущественных и земельно-правовых отношений

Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью 12 листов. «___» _____ 201__ г.
Исполнитель _____