

ДОГОВОР № КСРЗ-А3
аренды земельного участка

г. Москва

«01» февраля 2016 г.

Открытое акционерное общество «Краснопресненский сахарорафинадный завод», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 09.08.2002 Управлением МНС России по г. Москве, ОГРН 1027700051576, ИНН 7703011714, КПП 770301001, адрес местонахождения: 123100, г. Москва, ул. Мантулинская, д.7, далее именуемое **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Амбарцумяна Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-УКС», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 07.10.2014 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Москве, ОГРН 5147746194921, ИНН 7714947216, КПП 773401001, местонахождение: 123298, город Москва, ул. Хорошёвская 3-я, дом 7, строение 3, далее именуемое **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Курако Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В Договоре используются следующие термины и определения:

1.1.1. **«Проект»** – комплекс мероприятий, направленный на проектирование и строительство Объектов на Земельном участке.

1.1.2. **«Арендная плата»** – денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю за владение и пользование Земельным участком в размере и порядке, предусмотренных Договором.

1.1.3. **«Застройщик»** – Арендатор по настоящему Договору, обеспечивающий строительство Объектов на Земельном участке, в том числе выполнение инженерных изысканий, подготовку и экспертизу Проектной документации, осуществление Строительных работ и выполнение иных мероприятий, необходимых для строительства Объектов и ввода их в эксплуатацию.

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок общей площадью 59 496 м²; кадастровый номер 77:01:0004041:9; категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование – участки размещения многоквартирных жилых домов; объекты размещения жилых помещений в жилых комплексах с обслуживающими функциями (1.2.1), участки размещения жилищно-коммунальных объектов; объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); участка размещения учебно-воспитательных объектов; объекты размещения учреждений дошкольного воспитания (1.2.17); адрес (местонахождение) земельного участка: город Москва, ул. Мантулинская, вл. 7. Земельный участок принадлежит на праве собственности Арендодателю (свидетельство о государственной регистрации права, бланк 77-АО № 631391, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-14/003/2010-946 сделана «13» апреля 2010 года).

1.1.5. **«Целевое назначение»** – пользование Земельным участком для проектирования и строительства Объектов, включая, но не ограничиваясь: подготовку (разработку, получение, утверждение и т.п.) градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, выполнение инженерных изысканий, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовка Проектной документации, получение Разрешения на строительство, выполнение Строительных работ и ввод в эксплуатацию Объектов, а также выполнение иных необходимых мероприятий (совершение иных необходимых действий) в целях строительства Объектов на Земельном участке и ввода их в эксплуатацию.

1.1.6. «Здания» – расположенные на Земельном участке здания, строения, сооружения, принадлежащие на праве собственности Арендодателю, подлежащие сносу в рамках реализации Проекта и перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.7. «Объекты» – в совокупности объекты капитального строительства жилого и нежилого назначения, включающие в себя жилые помещения (квартиры), апартаменты, гостиницы, отдельно стоящие и/или встроенные объекты коммерческого назначения, объекты общественного питания, объекты для государственных/муниципальных нужд и иные объекты, которые должны быть запроектированы Арендатором на Земельном участке в соответствии с ГПЗУ.

1.1.8. «Проектные работы» – работы по подготовке Проектной документации.

1.1.9. «Проектная документация» – проектная и/или рабочая документация для строительства Объектов (одного, нескольких или всех), разработанная в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и иными нормативными документами (техническими регламентами, ГОСТ, СНИП, СП и др.), действующими в Российской Федерации.

1.1.10. «Разрешение на строительство» – документ, предусмотренный статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, дающий Застройщику право осуществлять строительство Объектов на Земельном участке.

1.2. Термины, используемые в Договоре с заглавной буквы и не вошедшие в вышеизложенный перечень, имеют значение, указанное в соответствующих статьях и пунктах Договора.

1.3. Иные термины, сокращения и словосочетания, используемые в Договоре, имеющие общеизвестное и общепринятое значение и не вошедшие в вышеизложенный перечень, употребляются в Договоре в принятом для них значении.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору для целей проектирования и строительства Объектов Земельный участок-1 во временное владение и пользование (аренду), а Арендатор обязуется принять у Арендодателя Земельный участок в аренду, оплачивать Арендную плату и пользоваться им в течение Срока Аренды (определение которого дано ниже) исключительно в соответствии с Целевым назначением и на условиях, предусмотренных Договором.

2.2. Арендодатель настоящим уполномочивает Арендатора как Застройщика осуществить снос Зданий для целей реализации Проекта по проектированию и дальнейшему строительству Объектов, включая оформление в установленном порядке документов на такой снос.

2.3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, за исключением обременения залогом по Договору об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) № 4429-15/И1 от «11» декабря 2015 года, заключенному между Арендодателем и ПАО Банк «ФК Открытие», зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «18» декабря 2015 года за № 77-77/011-77/011/023/2015-525/1

2.4. Арендодателем получено письменное согласие ПАО «Банк ФК Открытие» на заключение настоящего Договора.

2.5. В случае обращения взыскания Земельного участка по обязательствам перед ПАО Банк «ФК Открытие», стороны обязуются досрочно расторгнуть настоящий Договор в течение 30 календарных дней с момента получения письменного требования ПАО «Банка ФК Открытие».

3. СРОК ДОГОВОРА

3.1. Арендатор вступает во владение, имеет право пользоваться Земельным участком и производит платежи по Договору в течение срока («Срок Аренды»), начинающегося с даты подписания Сторонами настоящего Договора («Дата Начала»). Если Договор не будет досрочно расторгнут/прекращен или Срок Аренды не будет продлен в соответствии с условиями Договора, то Срок Аренды истекает через 5 (пять) лет с Даты Начала, т.е. «01» февраля 2021 года включительно («Дата Окончания»).

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания Сторонами.

3.2. В подтверждение передачи Земельного участка от Арендодателя Арендатору Стороны обязуются в Дату начала Договора подписать Акт приема-передачи, составленный по форме Приложения № 2 к настоящему Договору. Арендатор не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи. Настоящим Арендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Земельный участок находится в надлежащем состоянии и у него отсутствуют претензии к Арендодателю касательно состояния Земельного участка.

3.3. Арендатор имеет преимущественное право по Договору в отношении Земельного участка, в том числе преимущественное право на заключение договора аренды в отношении Земельного участка на новый срок, предусмотренное статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.4. По истечении Срока Аренды и/или при досрочном расторжении/прекращении Договора Арендатор обязан добровольно освободить Земельный участок и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата от Арендатора Арендодателю), подписываемому Сторонами. Арендатор обязан исполнить указанные обязательства не позднее последнего дня Срока Договора или не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты досрочного прекращения права аренды по Договору.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. За пользование Земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату в размере _____ рублей _____ копеек, в том числе НДС – 18 % за каждый календарный месяц пользования Земельным участком не позднее 7 (седьмого) числа месяца, следующего за отчетным на основании выставленного счета.

4.2. Обязательство по оплате арендной платы по Договору считается исполненным, и соответствующий платеж считается полученным, в дату, когда сумма такого платежа была списана с расчетного счета отправителя платежа. Оплачивающая Сторона обязана оплатить все банковские комиссии и нести любые другие расходы по платежу, которые могут быть затребованы ее банком и/или третьим банком до момента, когда платеж поступит на расчетный счет получающей Стороны.

4.3. Арендодатель приложит все разумные усилия для своевременного выставления Арендатору счетов на уплату Арендатором платежей, причитающихся Арендодателю по Договору, однако неполучение или несвоевременное получение Арендатором такого счета, или наличие ошибок в таких счетах (в том числе в отношении подлежащих уплате сумм), или иные обстоятельства, связанные с такими счетами, не освобождают Арендатора от обязанности совершать соответствующие платежи в надлежащем размере и в сроки, предусмотренные Договором.

4.4. Стороны обеспечат своевременное оформление и передачу друг другу документов, необходимых для налогового и бухгалтерского учета платежей по Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Принять Земельный участок по Акту приема-передачи в Дату Начала.

5.1.2. Использовать Земельный участок исключительно по Целевому назначению.

5.1.3. Вносить Арендную плату в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

5.1.4. Выполнить комплекс мероприятий, направленный на проектирование и строительство Объектов в соответствии с градостроительной документацией, включая, но не ограничиваясь, разработку предпроектных работ, решений, подготовку проектной документации, получение положительного заключения экспертной организации на подготовленную проектную документацию, разработку рабочей документации, получение разрешения на строительство. Для чего Арендатор от своего имени и за свой счет заключает договоры на проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы исключительно с организациями, имеющими допуск к таким видам работ (СРО). Обязуется получить необходимые согласования и положительное заключение экспертизы к подготовленной проектной документации с целью дальнейшего оформления разрешения на строительство Объектов.

Завершить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию каждого из Объектов не позднее окончания срока действия Разрешения на строительство соответствующего Объекта.

5.1.5. Обеспечить за счет собственных сил финансирование всех расходов, возникающих в процессе реализации Проекта на этапах проектирования и строительства, включая, но не ограничиваясь, расходы на Арендную плату, на подготовку, согласование и утверждение градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовку и экспертизу Проектной документации, выполнение работ по ликвидации (сносу) Зданий и ввод построенных Объектов в эксплуатацию.

5.1.6. Не допускать ухудшения качества почв и экологической обстановки на Земельном участке и прилегающих к Земельному участку территориях в результате своей хозяйственной деятельности. Убытки, причиненные Арендодателю ухудшением качества почв и/или экологической обстановки на Земельном участке в результате хозяйственной деятельности Арендатора, подлежат возмещению Арендатором в полном объеме по требованию Арендодателя.

5.1.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель, органов государственного строительного надзора и иных уполномоченных государственных органов беспрепятственный доступ на Земельный участок. Выполнять в соответствии с требованиями городских коммунальных служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов, расположенных на Земельном участке. При необходимости проведения на Земельном участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ обеспечить им беспрепятственный доступ на Земельный участок.

5.1.8. Без решения/разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов) не осуществлять на Земельном участке работы, для проведения которых требуется соответствующее решение/разрешение.

5.1.9. Исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с условиями Договора и требованиями применимого законодательства Российской Федерации.

5.2. Арендатор не вправе:

5.2.1. Совершать какие-либо сделки по распоряжению правом аренды Земельного участка (долями в праве аренды Земельного участка), в том числе по передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, передаче арендных прав в залог, и/или внесения их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал другого юридического лица, или паевого взноса в производственный кооператив или вклада в простое товарищество.

5.3. Арендодатель вправе:

5.3.1. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора и требований применимого законодательства.

5.3.2. На возмещение Арендатором убытков, возникших в связи с действиями/бездействием Арендатора, причиненных ухудшением качества Земельного

участка и в результате использования Арендатором Земельного участка не по Целевому назначению или с нарушением законодательства Российской Федерации и/или г. Москвы.

5.3.3. Требовать досрочного прекращения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и/или настоящим Договором.

5.3.4. В период действия Договора не чаще одного раза в 2 месяца запрашивать у Арендатора любую информацию и документы, касающиеся предпроектных работ, инженерных изысканий, получения технических условий на все виды проектируемых сетей и инженерных коммуникаций, проектирования и строительства Объектов, свободно посещать Земельный участок, а также за свой счет осуществлять аудит и техническую инспекцию выполняемых проектных работ (в том числе с привлечением соответствующих специалистов, осуществляемым Арендодателем самостоятельно, по своему усмотрению без предварительного согласования их кандидатур с Арендатором).

5.3.5. Арендодателю известно о намерениях Арендатора проектировать и строить Объекты на Земельном участке и не возражает против заключения последним договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства в соответствии положениями Федерального закона РФ № 214-ФЗ.

5.3.6. В любое время на весь период действия настоящего Договора расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным предупреждением Арендатора о принятом решении не менее чем за 30 календарных дней до предлагаемой даты расторжения.

5.4. Арендодатель обязан:

5.4.1. Передать Арендатору Земельный участок по Акту приема-передачи Земельного участка в состоянии, в каком Земельный участок имеется на момент подписания Договора.

5.4.2. Исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с условиями Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые на момент заключения Договора невозможно было ни предвидеть, ни предотвратить и которые возникли помимо воли Сторон.

К форс-мажору относятся следующие обстоятельства: войны, гражданские волнения, эпидемии, катастрофы, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также блокады и эмбарго и иные аналогичные обстоятельства.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств уведомить другую Сторону в письменной форме о наступлении таких обстоятельств и, по требованию другой Стороны, предъявить документ, выданный компетентным органом, подтверждающий наступление таких обстоятельств. Этот документ должен содержать сведения о характере форс-мажора и оценку его воздействия на способность ссылающейся на это событие Стороны выполнять свои обязательства по Договору, а также способность выполнить эти обязательства в установленные сроки. Сторона, не способная выполнять свои обязательства по Договору по причине наступления события форс-мажор, должна приложить все усилия к тому, чтобы по возможности в кратчайшие сроки справиться с ситуацией и приступить к надлежащему выполнению обязательств по Договору.

Не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, уведомляет в письменной форме другую Сторону о таком прекращении и указывает срок, к которому она сможет

выполнить свои обязательства по Договору. В случае не уведомления или задержки в уведомлении ссылающейся Стороной другой Стороны о событии форс-мажор ссылающаяся Сторона будет нести материальную ответственность перед другой Стороной за убытки, причиненные ей таким не уведомлением или задержкой уведомления.

В случае обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, освобождается от выполнения своих обязательств по Договору и срок действия Договора продлевается на период действия такого обстоятельства. Если обстоятельства форс-мажор продолжаются более 6 месяцев без перерыва, любая из Сторон по Договору вправе прекратить действие Договора путем направления письменного уведомления другой Стороне, если Стороны не договорятся об ином.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры, вытекающие из Договора или связанные с ним, в том числе преддоговорные споры, споры о внесении в Договор изменений и дополнений, признании Договора полностью или в части недействительным/ничтожным, Стороны согласились передавать на рассмотрение в Арбитражном суде города Москвы, где они будут рассматриваться в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации. Досудебный порядок регулирования споров между Сторонами не устанавливается.

8. УВЕДОМЛЕНИЯ

8.1. Уведомления, извещения, требования, запросы и иные юридически значимые сообщения (далее – «Уведомления»), направляемые Сторонами друг другу в связи с Договором, должны быть составлены в письменной форме, подписаны соответствующей Стороной или от ее имени уполномоченным на то лицом и переданы либо лично (с курьером), либо заказным (или ценным) письмом по приведенным ниже адресам Сторон (которые могут быть изменены на другой адрес путем направления Уведомления в соответствии с настоящим пунктом Стороной, чей адрес изменяется, другой Стороне):

для Арендодателя:

Россия, 123100, г. Москва, ул. Мантулинская, д.7,

для Арендатора:

Россия, 125284, город Москва, Ленинградский проспект,
дом 31А, строение 1.

8.2. Уведомления, переданные курьерской службой или доставленные из рук в руки, считаются полученными в день доставки в момент передачи.

8.3. Стороны обязуются своевременно информировать друг друга об изменении лиц, уполномоченных действовать от имени Сторон при исполнении Договора, изменении своих

адресов, банковских реквизитов и иных данных, необходимых для исполнения обязательств по Договору. Несвоевременное сообщение другой Стороне об указанных изменениях освобождает последнюю от ответственности за ненадлежащее выполнение обязательства, если оно явилось следствием такого несвоевременного сообщения об указанных изменениях.

8.4. Если какая-либо из Сторон будет отсутствовать по ее адресу, указанному в п. 8.1 Договора (или измененному в вышеуказанном порядке), и если на момент направления соответствующего Уведомления у направляющей Стороны не будет полученных от другой Стороны сведений о ее новом адресе, соответствующее Уведомление будет считаться полученным Стороной-адресатом после его отправки по последнему известному посылающей Стороне адресу:

а) для отправленных заказным (ценным) письмом – в 10 (десятый) календарный день со дня отправки (не считая день отправки);

б) для отправленных лично (с курьером) – в момент, установленный п. 8.2 Договора в качестве момента доставки соответствующего уведомления.

8.5. Уведомление, от получения которого Сторона отказалась, считается доставленным и полученным этой Стороной в дату и момент такого отказа.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Во всех случаях, когда требуется получение согласия (одобрения, утверждения и т.п.) Арендодателя, такое согласие считается полученным, только если оно выражено в письменной форме.

11.2. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работы для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

а) своим аффилированным лицам, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной;

б) своим юристам, аудиторам и агентам – в необходимом объеме;

в) банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по настоящему Договору;

г) государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда или арбитражного суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны.

11.3. Договор подлежит государственной регистрации.

11.4. Отношения Сторон, вытекающие из Договора, в том числе в части, не урегулированной Договором, будут регулироваться законодательством Российской Федерации.

11.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

- Приложение № 1: Перечень расположенных на Земельном участке зданий, строений, сооружений;

- Приложение № 2: Форма Акта приема-передачи Земельного участка;

12. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Открытое акционерное общество
«Краснопресненский сахарорафинадный
завод»

123100, г. Москва, ул. Мантулинская, д. 7
ОГРН: 1027700051576,
ИНН: 7703011714, КПП: 770301001;
р/с 40702810500060001415 в ПАО Банк ВТБ,
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «МонАрх-УКС»

123298, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 7,
стр. 3
ИНН 7714947216 КПП 773401001
БИК 044525225, ПАО Сбербанк г. Москвы
к/с 30101810400000000225
р/с 407028103400000003146

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени
Арендодателя:

Амбарцумян С.А.

Должность: Генеральный директор



Подписано от имени
Арендатора:

Журако Д.В.

Должность: Генеральный директор



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 27
 Произведена государственная регистрация договора
 Дата регистрации 24 МАЙ 2016
 Номер 11/022/09/2016-002/1
 Революция М.М. АЗИЗОВА
 (Ф.И.О.)

Совместно с дополнительными соглашениями
 от 09.03.16 № 1
 № 1
 № 1
М.М. АЗИЗОВА



Прошито, пронумеровано, скреплено подписями и печатями 22 (двадцать два) листа



ОАО «Краснопресненский завод»
 С.А. Амбруж

/Д.В. Курако/

ООО «МонАрх-УКС»

