

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ И - 0 8 - 0 0 2 0 8 5

(Номер договора)

0 8 0 2 2 0 2 1

(Число) (Месяц) (Год)

77:08:0014001:2184

(Кадастровый №)

(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и от 16 декабря 2020 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1183, с одной стороны,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТПУ «ТЕРЕХОВО 12»,
именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ГАЗИЗОВОЙ АЛИНЫ РАИФОВНЫ

_____, действующей на основании УСТАВА

_____, с другой стороны, в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6, статьями 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, со статьей 8.1 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», распоряжением Мэра Москвы от 17 июня 2015 г. № 480-РМ «О порядке подтверждения соответствия размещаемых объектов и реализуемых инвестиционных проектов критериям объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов», решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 21 мая 2020 г. № 13, пункт 46), а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТПУ «ТЕРЕХОВО 12» от 18 января 2021 г. № ДГИ-1-2292/21, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок» с кадастровым номером 77:08:0014001:2184 площадью 40 211 (сорок тысяч двести одиннадцать) кв. м, из состава земель населенных пунктов, имеющий адресный ориентир: **Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Хорошёво-Мнёвники, улица Нижние Мнёвники, земельный участок 9** и разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и 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); общественное использование объектов капитального строительства. размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 (3.0); предоставление коммунальных услуг. размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) (3.1.1), 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 вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и 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. Земельный участок предоставляется для целей строительства жилого комплекса с объектами обслуживания, подземным паркингом и дошкольной образовательной организации в составе ТПУ «Терехово» со следующими технико-экономическими показателями:

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение

подземных гаражей и 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);

- общественное использование объектов капитального строительства. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 (3.0);

- предоставление коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) (3.1.1);

- деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1);

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2);

- рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка (4.3);

- магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4);

- банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги (4.5);

- общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6);

- развлекательные мероприятия. Размещение зданий и сооружений,

предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок (4.8.1);

- проведение азартных игр. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон (4.8.2);

- служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9);

- выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) (4.10);

- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий. Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) (5.1.1);

- обеспечение занятий спортом в помещениях. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях (5.1.2);

- площадки для занятий спортом. Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) (5.1.3);

- оборудованные площадки для занятий спортом. Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) (5.1.4);

- водный спорт. Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (5.1.5);

- авиационный спорт. Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (5.1.6);

- природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий (5.2);

- охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы (5.3);

- причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров,

лодок и других маломерных судов (5.4);

- поля для гольфа или конных прогулок. Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун (5.5)

- железнодорожные пути. Размещение железнодорожных путей (7.1.1);

- обслуживание железнодорожных перевозок. Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами (7.1.2);

- внеуличный транспорт. Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров) (7.6);

- деятельность по особой охране и изучению природы. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) (9.0);

- улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств (12.0.1).

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Максимальная плотность застройки земельного участка – 30,7 тыс.кв.м/га.

Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен - 122 849,12 кв.м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 82,5 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – без ограничений.

1.5. Принять к сведению информацию Департамента градостроительной политики города Москвы от 12 марта 2020 г. № ДГП-03-2170/20-1 о соответствии инвестиционного проекта строительства жилого комплекса с объектами обслуживания, подземным паркингом и дошкольной образовательной организации в составе ТПУ «Терехово» критериям масштабного инвестиционного проекта и направленности на достижение показателей, предусмотренных подпрограммой 1 «Строительство нового жилья в городе Москве и реновация существующей жилой застройки»), утвержденной постановлением Правительства Москвы от 27 сентября 2011 г. № 454-ПП (Подпрограмма охватывает жилищное строительство в городе Москве за счет всех источников финансирования. В период с 2017 по 2021 годы объем жилищного строительства в городе Москве составит 17,91 млн.кв.м. Прогноз по планируемой доле вводимых объектов жилого назначения по рассматриваемому проекту ООО «Специализированный застройщик «ТПУ «Терехово 12» - дочернее общество АО «Мосинжпроект» составит 0,6% от показателя указанной Подпрограммы) Государственными программами города Москвы, в том числе Государственной программы города Москвы «Жилище».

1.6. Принять к сведению п. 1 решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы о соответствии инвестиционного проекта строительства объектов жилой застройки с объектами обслуживания, в том числе социально-культурного и коммунально-бытового назначения в составе проекта планировки развития территории Мневниковской поймы по адресу: тер. ТПУ «Терехово» общей суммарной поэтажной площадью объектов в габаритах наружных стен – 1 158 576 кв.м, реализуемого на семи земельных участках общей площадью 37,9 га критериям масштабного инвестиционного проекта и направленности на достижение показателей, предусмотренных государственными программами города Москвы (п. 1.5 Договора).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 10 (десять) лет.

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. Расчетным периодом по Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

3.3. 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.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

3.5. Уведомление (пункт 3.2 и пункт 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. В случае если договором аренды ставка арендной платы установлена в размере, не превышающем 2 процента от кадастровой стоимости земельного участка, то при передаче арендатором арендуемого земельного участка либо его

части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой земельный участок либо его часть (в случае передачи в субаренду части земельного участка) составляет 2 процента от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка либо его части (в случае передачи в субаренду части земельного участка) на срок действия договора субаренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В случае если договором аренды установлена ставка арендной платы в размере, превышающем 2 процента от кадастровой стоимости земельного участка, то при передаче земельного участка либо его части в субаренду ежегодная арендная плата за такой земельный участок либо его часть (в случае передачи в субаренду части земельного участка) не изменяется.

В случае передачи арендатором арендуемого земельного участка либо его части в субаренду, заключения арендатором земельного участка соглашения об установлении срочного сервитута в отношении арендуемого земельного участка или его части для строительства объектов Московского метрополитена ставка арендной платы за такой земельный участок либо его часть (в случае передачи в субаренду части земельного участка, заключения арендатором земельного участка соглашения об установлении срочного сервитута в отношении части арендуемого земельного участка) устанавливается в размере, определенном для строительства объектов Московского метрополитена.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

4.2. Арендатор обязуется осуществить строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объекта в течение 10 (десяти) лет с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем.

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

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

4.4. 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.

4.5. Департаменту градостроительной политики города Москвы

осуществлять контроль за достижением Арендатором показателей, предусмотренных государственными программами города Москвы, в том числе Государственной программы города Москвы «Жилище».

4.6. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.7. 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.

4.8. Арендатор обязан в девятимесячный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Департамент городского имущества города Москвы проект организации строительства, утвержденный в составе проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы.

4.9. В случае изменения технико-экономических показателей Департаментом будет осуществлен перерасчет арендной платы.

4.10. Арендатор вправе передавать Участок в субаренду ГУП «Московский метрополитен» сроком на 2 года для целей строительства объектов метрополитена.

4.11. Арендатор обязуется в двухнедельный срок предоставить в Департамент разрешение на строительство, полученное в установленном порядке.

4.12. Арендатору предоставляется отсрочка по оплате арендной платы за первый год срока аренды земельного участка до даты выдачи разрешения на строительство, но не более чем на 4 года.

4.13. Арендатор обязан оплатить арендную плату в размере 1 421 363 125 руб. 70 коп. (один миллиард четыреста двадцать один миллион триста шестьдесят три тысячи сто двадцать пять рублей семьдесят копеек) за первый год срока аренды земельного участка в рассрочку на следующих условиях:

4.13.1. Арендатор вправе обратиться в Департамент за установлением даты начала платежей при своевременном исполнении п. 4.12-4.13 Договора.

4.13.2. Оплата арендной платы за первый год аренды согласно графику вносится Арендатором ежеквартально, после начала квартала следующего за текущим начиная с 5 числа после получения разрешения на строительство.

4.13.3. Рассрочка по оплате арендной платы за первый год срока аренды земельного участка предоставляется сроком на три с половиной года, но не более чем до даты ввода в установленном порядке объекта в эксплуатацию.

4.13.4. На весь срок действия рассрочки ежеквартально начисляются проценты в размере действующей ключевой ставки Банка России на неуплаченную сумму арендной платы за первый год срока аренды, действующей на момент присвоения договору аренды учетного номера в Департаменте городского имущества города Москвы.

4.13.5. При наличии задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер платежа по рассрочке за два периода оплаты настоящий Договор, подлежит расторжению в установленном порядке с последующим прекращением действия разрешения на строительство.

4.13.6. Арендная плата за первый год срока аренды, подлежащая уплате в рассрочку, вносится ежеквартально равными платежами.

4.13.7. Проценты начисляются ежеквартально на сумму неуплаченной арендной платы за первый год срока аренды земельного участка и вносятся совместно с платежами по основному долгу.

4.13.8. Годовая арендная плата за второй и последующий годы, вносится Арендатором согласно условиям настоящего Договора.

4.13.9. В случае окончания строительства объекта на земельном участке до полной оплаты Арендатором арендной платы за первый год срока аренды, часть указанной арендной платы, не внесенная Арендатором, и проценты за пользование рассрочкой в соответствующем размере уплачивается Арендатором единовременно в течение 30 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию.

4.13.10. В случае, если дата платежа полного досрочного погашения следует после начала квартала следующего за текущим, оплате подлежат проценты, начисленные на 5 число месяца следующего квартала. В противном случае, оплате арендатором подлежит исключительно оставшаяся часть арендной платы.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор.

5.2. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

Арендатор обязан:

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

5.5. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять

платежные документы об уплате арендной платы.

5.6. 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.

5.7. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора.

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

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

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. 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.

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

5.14. 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.

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

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

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

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

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

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 обратиться с иском 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 РФ 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 предусмотренные Договором сроки строительства и ввода в эксплуатацию;
- не исполняет условия раздела 4 настоящего Договора;
- осуществляет без уведомления Арендодателя или без регистрации сделки с правом аренды Участка, Участков.

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 вернуть 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, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о заключении сделки с правом аренды (передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды) Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере

1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

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 г. 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	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТПУ «ТЕРЕХОВО 12»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	Юридический адрес: 109147, г. Москва, ул. Абельмановская, д. 7, этаж подвал, пом. VII, комн. 3, офис 2
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Абельмановская, д. 7, этаж подвал, пом. VII, комн. 3, оф. 2
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	ИНН/КПП 9709057148 / 770901001 ОКПО 424 449 75
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40702810306800002483
в Отделение 1 Москва	в ПАО БАНК ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000187
БИК 044583001	БИК 044 525 187
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

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



 М.П. _____
 « _____ » _____ 20 ____ г.

От Арендатора:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТПУ «ТЕРЕХОВО 12»
 ТПУ «Терехово 12»
 ТАЗИЗОВА


 М.П. _____
 « _____ » _____ 20 ____ г.

Согласовано

Департамента градостроительной политики города Москвы (в части оценки выполнения целевых показателей государственных программ города Москвы, в том числе Государственной программы города Москвы «Жилище»)


 « _____ » _____ 20 ____ г.
 М.П. _____

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2021, поступившего на рассмотрение 19.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
19 января 2021 г. № КУВИ-999/2021-024594				
Кадастровый номер: 77:08:0014001:2184				
Номер кадастрового квартала: 77:08:0014001				
Дата присвоения кадастрового номера: 10.12.2020				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес (местоположение): Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Хорошёво-Мнёвники, улица Нижние Мнёвники, земельный участок 9				
Площадь, м2: 40211 +/- 70				
Кадастровая стоимость, руб: 1987920455.53				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Категория земель: Земли населенных пунктов				
Виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). размещение многоквартирных домов этажною девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и 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); общественное использование объектов капитального строительства. размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 (3.0); предоставление коммунальных услуг. размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) (3.1.1), для многоэтажной застройки				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Инициалы, фамилия

Сертификат: 499363085956; МДП: 60482539376564946434
Владелец: Росреестр
Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

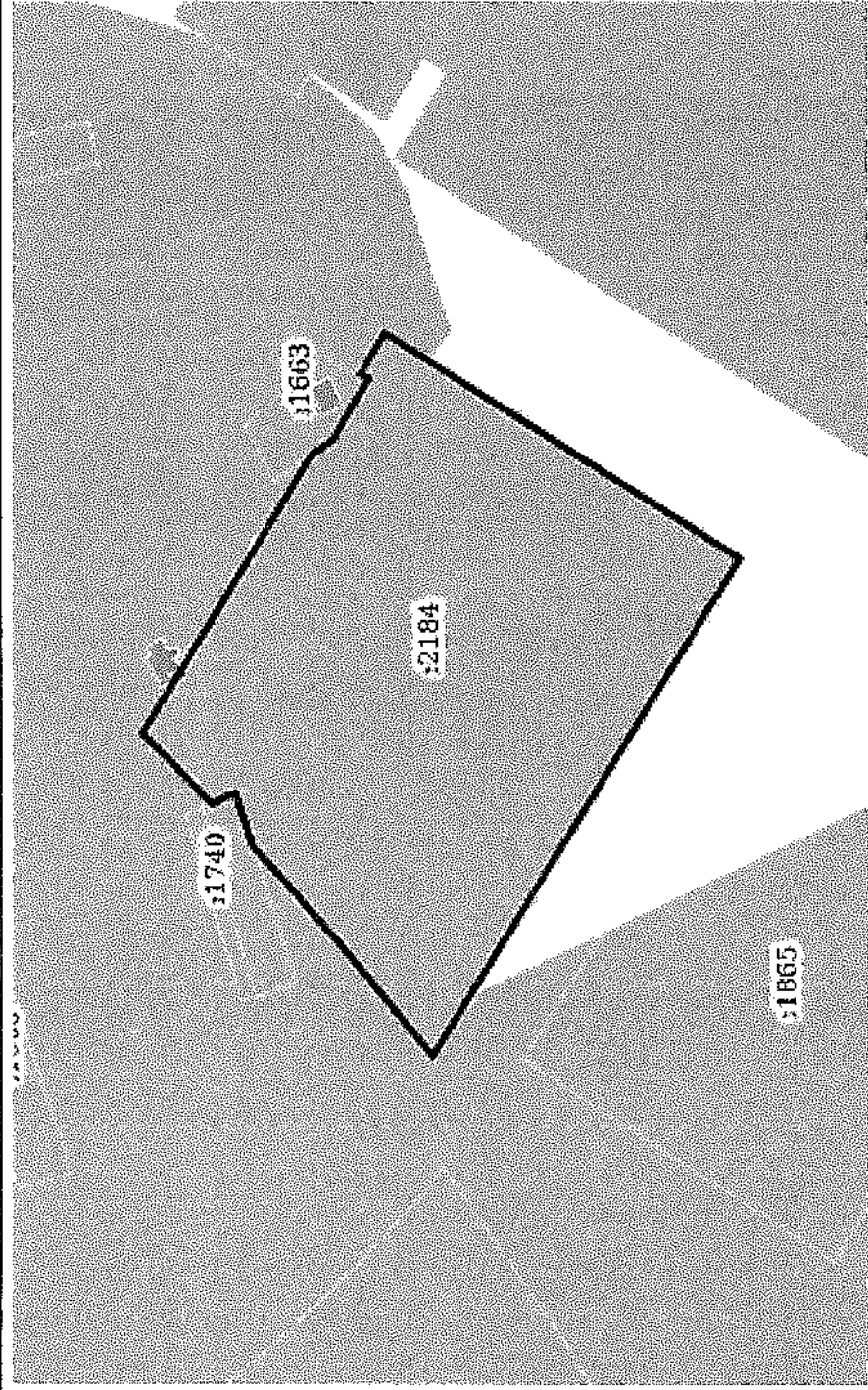
Полное наименование должности

Лист №2: Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов-выписки: 3
19 января 2021 г. № КУВИ-999/2021-024594		
Кадастровый номер:	77:08:0014001:2184	
Особые отметки:		
Получатель выписки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. Суляков Артем Константинович	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ
	Сертификат: 192363085956; МДЦ: 0038252976564946434 Владелец: Регистр Действителен с 01.02.2020 по 04.05.2021
	инициалы, фамилия

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3			
19 января 2021г. № КУВИ-999/2021-024594			
Кадастровый номер: 77:08:0014001:2184			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения
Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	
Сертификация: 4993630859563464460482529376564946434 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Приложение 2 к Договору
№ И-08- 002075-
от « 08 » 02 2011 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____ -001

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТПУ «ТЕРЕХОВО 12»

Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Хорошёво-Мнёвники, улица Нижние Мнёвники, земельный участок 9

Кадастровый номер: 77:08:0014001:2184

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь земельного участка	кв. м	40 211,00
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	1 987 920 455,53
1.3. Ставка арендной платы:		
1.3.1. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за первый год аренды (в соответствии с Приложением 1 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП)	%	1,5
1.3.2. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за первый год аренды (в соответствии с прил. 6 постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП)	%	70
1.3.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за второй и последующий годы аренды и до даты выдачи разрешения на строительство	%	1,5
1.3.4. С даты выдачи разрешения на строительство:		
1.3.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за первый и второй год срока строительства	%	1,5
1.3.6. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за третий год срока строительства		3
1.3.7. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за четвертый год срока строительства	%	5
1.3.8. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за пятый год срока строительства	%	7
1.3.9. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за шестой год срока строительства	%	8
1.3.10. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за седьмой и последующий годы срока строительства и до даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	%	10
2. Годовая арендная плата*:		
2.1. Годовая арендная плата за первый год аренды (71,5 % от кадастровой стоимости)	руб.	1 421 363 125,70
2.2. Годовая арендная плата за второй и последующий годы аренды и до даты выдачи разрешения на строительство	руб.	29 818 806,83
2.3. С даты выдачи разрешения на строительство:		
2.4. Годовая арендная плата за первый и второй год срока строительства	руб.	29 818 806,83
2.5. Годовая арендная плата за третий год срока строительства	руб.	59 637 613,67
2.6. Годовая арендная плата за четвертый год срока строительства	руб.	99 396 022,78
2.7. Годовая арендная плата за пятый год срока строительства	руб.	139 154 431,89
2.8. Годовая арендная плата за шестой год срока строительства	руб.	159 033 636,44
2.9. Годовая арендная плата за седьмой и последующий годы срока строительства и до даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	руб.	198 792 045,55

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
 УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы
 л/с 04732071000)
 Счет банка получателя: 40102810545370000003
 Счет получателя: 03100643000000017300
 Наименование Банка получателя платежа: ГУ Банка России по ЦФО//
 УФК по г. Москве г. Москва
 БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
 КБК 07111105011028001120, ОКТМО 45 371 000
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года
 ФЛС № _____ . 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.П.

« _____ » 20 ____ г.

От Арендатора:

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
 ЗАСТРОЙЩИК «ТТУ «ТЕРЕХОВО 12»



М.П.

« _____ » 20 ____ г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление реформирования и земельных отношений

Полнономеровано, сброшюровано и скреплено
листов, № _____ 201 г.

Handwritten signature

ПРАВИТЕЛЬСТВО ГОРОДА МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
УПРАВЛЕНИЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ОБЪЕКТ С ОТГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Специализированный застройщик
«ТПУ «Терехово 12»
МОСКВА • ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН • ПЛОЩАДЬ ТЕРЕХОВО