

ДОГОВОР № Ф-СубДДА-Рощинская-21-07-17
субаренды земельного участка с постройками

г. Москва

21 июля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЮДМИЛА МВ», в лице Директора Изяковой Марины Натановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Рощинская», в лице Генерального директора Перлина Алексея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001012:1007, площадью 994 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения коммерческих организаций, связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6), расположенный по адресу: г. Москва, ул. 2-я Рощинская, вл. 1 и вл. 1, стр. 2 (далее – Земельный участок), а также расположенные на Земельном участке здания, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, а Субарендатор обязуется принять Земельный участок, а также здания, расположенные на нем.

Границы Земельного участка указаны в Выписке из ЕГРН в отношении Земельного участка - Приложение № 1 к настоящему Договору.

1.2. На Земельном участке расположены следующие здания (далее – Здания):

- здание, общей площадью 19,6 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0001012:1031, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д. 1, стр. 2 (далее – Здание № 1);
- здание, общей площадью 327,9 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0001012:8403, адрес местонахождения: г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д. 1 (далее – Здание № 2).

Схема расположения Зданий на Земельном участке приведена в Выписке из ЕГРН в отношении Земельного участка - Приложение № 1 к настоящему Договору.

1.3. Земельный участок и Здания вместе именуются по тексту настоящего Договора Объекты.

1.4. Земельный участок принадлежит Арендатору на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-036654 от 06 февраля 2012 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 августа 2012 года за номером 77-77-14/023/2012-344, в редакции Дополнительного соглашения № М-05-036654/___ от 20 октября 2014 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 06 апреля 2015 года за номером 77-77/022-22/050/2014-868/1.

1.5. Здания принадлежат Арендатору на праве собственности, номера записи:

- Здание № 1 - номер государственной регистрации права: 77-77-05/046/2007-176 от 20 июля 2007 года;
- Здание № 2 - номер государственной регистрации права: 77-77-05/047/2011-467 от 12 сентября 2011 года.

1.6. Право аренды Земельного участка на момент заключения настоящего Договора

не арестовано, не передано в уставный капитал юридического лица, не заложено, свободно от прав третьих лиц, предметом судебного разбирательства не является и не имеет других обременений и ограничений, не является объектом какого-либо договора, предусматривающего последующее отчуждение и (или) последующее обременение права аренды Земельного участка либо его части правами третьих лиц. С даты подписания настоящего Договора до даты его государственной регистрации Арендатор не вправе сдавать в субаренду Земельный участок, уступать или иным образом отчуждать в пользу третьих лиц право аренды Земельного участка или любую его часть.

1.7. Здания на момент заключения настоящего Договора не арестованы, не переданы в уставный капитал юридического лица, не заложены, свободны от прав третьих лиц, предметом судебного разбирательства не являются и не имеют других обременений и ограничений, не являются объектом какого-либо договора, предусматривающего последующее отчуждение и (или) последующее обременение Зданий либо их части правами третьих лиц. К моменту подписания Акта приема-передачи Зданий, они должны быть освобождены от фактического владения или пользования любыми третьими лицами. С даты подписания настоящего Договора до даты его государственной регистрации Арендатор не вправе сдавать в аренду, продавать или иным образом отчуждать в пользу третьих лиц Здания или любую их часть.

1.8. Объекты передаются Субарендатору с целью сноса (вывода из эксплуатации и демонтажа) Субарендатором Зданий, а также с целью проектирования и строительства (реконструкции) на Земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 30 мая 2013 года № RU77-126000-008143, а именно: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07); объекты размещения коммерческих организаций, связанных с проживанием населения (1001 08); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07), ввода построенных Субарендатором объектов капитального строительства в эксплуатацию. Кроме того, Субарендатор вправе размещать на Земельном участке следующие некапитальные (временные) строения, включая, но не ограничиваясь: штаб строительства, строительный городок, офис продаж.

1.9. Право собственности на возведенные Субарендатором объекты капитального строительства на Земельном участке возникает у Субарендатора.

1.10. Настоящим Арендатор выражает свое согласие на снос Субарендатором Зданий, расположенных на Земельном участке. При этом Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все документы, разрешения и согласования, необходимые для осуществления фактического сноса Зданий, включая решение компетентного органа управления Арендатора о выведении из эксплуатации и ликвидации Зданий, любые необходимые в соответствии с внутренними корпоративными документами Арендатора корпоративные и иные согласования. Арендатор также обязуется получить и предоставить Субарендатору любые необходимые для сноса Зданий разрешения и согласования государственных органов.

1.11. Работы по фактическому сносу Зданий, их обследованию, составлению Акта обследования, внесению изменений в данные ЕГРН осуществляются Субарендатором за свой счет на основании доверенности, выданной Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДЫ

2.1. Настоящий Договор заключен сроком до 10 сентября 2020 года включительно и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.2. Субарендатор вступает во временное владение и пользование Объектами с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Срок аренды истекает с момента

истечения срока действия Договора.

2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Субарендатор.

2.4. По истечении срока аренды, Субарендатор имеет преимущественное право на заключение договора на тех же условиях на новый срок, при условии соблюдения сроков реализации Договора инвестирования строительства № Ф-ИНВЕСТ-Рощинская-21-07-17 от 21 июля 2017 г.

2.5. Субарендатор обязан письменно уведомить Арендатора о намерении заключить Договор на новый срок не позднее 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Сумма арендной платы за полный календарный месяц, подлежащая ежемесячному внесению Субарендатором, за период с даты начала аренды и до даты сноса Зданий, составляет:

3.1.1. за аренду Зданий 786 486 (Семьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста восемьдесят шесть) рублей 49 копеек, НДС не облагается;

3.1.2. за аренду Земельного участка, НДС не облагается, которая складывается из:

3.1.2.1. суммы арендной платы, которую Арендатор обязуется уплатить по Договору, указанному в п. 1.4. настоящего Договора, за соответствующий период;

3.1.2.2. денежной суммы в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Сумма арендной платы за полный календарный месяц, подлежащая ежемесячному внесению Субарендатором, за аренду Земельного участка за период с даты сноса Зданий и до даты окончания Договора, складывается из:

3.2.1. суммы арендной платы, которую Арендатор обязуется уплатить по Договору, указанному в п. 1.4. настоящего Договора, за соответствующий период;

3.2.2. денежной суммы в размере 3 786 486 (Три миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста восемьдесят шесть) рублей 49 копеек, НДС не облагается.

3.3. Для расчета арендной платы за неполный календарный месяц расчетное число календарных дней признается равным фактическому количеству дней в расчетном месяце.

3.4. Сумма арендной платы не включает коммунальные расходы за пользование Зданиями. Субарендатор оплачивает коммунальные расходы за пользование Зданиями дополнительно на основании счета, выставленного Арендатором. Коммунальные расходы включают в себя плату за потребленную за месяц электроэнергию, которая определяется на основании счетов, выставляемых энергоснабжающей организацией, плату за потребленную за месяц горячую и холодную воду, а также за водоотведение, которая определяется на основании счетов, выставляемых водоснабжающей организацией, плату за потребленное за месяц тепло, которая определяется на основании счетов, выставляемых теплоснабжающей организацией.

При этом Субарендатор вправе проводить проверку отчетности Арендатора, в том числе, договоры Арендатора, акты оказанных услуг/поставленных товаров и счета, на предмет соответствия заявленных к оплате коммунальных расходов действительным показателям, а Арендатор должен предоставить Субарендатору такую возможность.

3.5. Часть арендной платы, указанная в п. 3.1.2.1. и 3.2.1. выплачивается Субарендатором ежемесячно авансовым платежом в полном объеме, не позднее 10-го числа расчетного месяца аренды, в безналичном порядке, при условии получения соответствующего счета Арендатора.

3.6. Часть арендной платы, указанная в п. 3.1.1., 3.1.2.2. и 3.2.2. выплачивается Субарендатором не позднее 5 рабочих дней с даты прекращения действия настоящего Договора. При этом по соглашению Сторон данные денежные средства могут быть

зачтены в счет инвестиционного взноса Арендатора по Договору инвестирования строительства № Ф-ИНВЕСТ-Рощинская-21-07-17 от 21 июля 2017 г.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

4.1. Субарендатор имеет право:

4.1.1. Отдавать арендные права в залог кредитным организациям в рамках финансирования строительства объектов капитального строительства на Земельном участке, без согласия Арендатора при условии его письменного уведомления не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты совершения вышеупомянутых действий.

4.1.2. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.1.3. Осуществлять на Земельном участке снос Зданий, проектирование, строительство, а также ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства за счет собственных, заемных средств, а также денежных средств третьих лиц (соинвесторов).

4.1.4. Требовать от Арендатора предоставления документов и/или информации, необходимой для осуществления сноса Зданий, проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на Земельном участке, а также любых иных документов и/или информации, которые могут быть разумно необходимы Субарендатору для осуществления своих прав и обязанностей по настоящему Договору и в связи с таким Договором.

4.1.5. При наличии доверенности, выданной Арендатором:

4.1.5.1. Представлять интересы Арендатора в Департаменте городского имущества города Москвы, в Комитете по архитектуре и градостроительству города Москвы, в Департаменте природопользования и охраны окружающей среды города Москвы, в Управлении Росреестра по Москве, в Комитете города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, в Комитете государственного строительного надзора города Москвы, в Объединении административно-технических инспекций города Москвы, в ГБУ МосгорБТИ, в ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы», в ГБУ «Мосгоргеотрест», в ПАО «Мосэнергосбыт», в ООО «ЦТП МОЭК», в ПАО «МОЭК», в АО «МОЭК-Проект», в ПАО «МОЭСК», в АО «Мосводоканал», в Главном управлении МЧС России по г. Москве, а также в иных компетентных органах, организациях и учреждениях, в том числе в коммерческих, государственных, муниципальных, административных, правоохранительных, по всем вопросам, связанным с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию объектов капитального строительства на Земельном участке.

4.1.5.2. Представлять интересы Арендатора в Объединении административно-технических инспекций города Москвы по вопросу получения ордера (разрешения) на проведение земляных работ, установку временных ограждений, размещение временных объектов в городе Москве, получение которого необходимо для осуществления строительства на Земельном участке, в том числе для сноса Зданий и/или ликвидация коммуникаций.

4.1.5.3. Заключать от имени Арендатора на любых условиях по своему усмотрению договор подряда на снос Зданий либо осуществить от имени Арендатора снос Зданий собственными силами.

4.1.5.4. Представлять интересы Арендатора в Управлении Росреестра по Москве, перед кадастровым инженером, в Филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, по всем вопросам, связанным с проведением обследования Зданий и составлением акта обследования, снятием Зданий с кадастрового учета, а также исключением сведений о Зданиях из ЕГРН.

4.1.5.5. Подавать от имени Арендатора заявления и заявки на получение исходных данных, необходимых для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию

объектов капитального строительства на Земельном участке, на получение технических условий.

4.1.5.6. Представлять интересы Арендатора в ПАО «Мосэнергосбыт», в ПАО «МОЭК», в ПАО «МОЭСК», в АО «Мосводоканал», а также в иных компетентных органах, организациях и учреждениях, в том числе в коммерческих, государственных, муниципальных, административных, по всем вопросам, связанным с отключением Зданий от инженерных сетей с последующей их ликвидацией.

4.1.5.7. Представлять интересы в ПАО «Мосэнергосбыт», в ООО «ЦТП МОЭК», в ПАО «МОЭК», в АО «МОЭК-Проект», в ПАО «МОЭСК», в АО «Мосводоканал» по всем вопросам, связанным с заключением договоров технологического присоединения строящихся на Земельном участке объектов капитального строительства, получения технических условий, в том числе договоров на временное снабжение строительной площадки энергоресурсами.

4.2. Субарендатор обязан:

4.2.1. В течение 2 (двух) недель с момента получения от Арендатора документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, направить соответствующий пакет документов на государственную регистрацию.

4.2.2. Использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением, принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, за счет собственных средств.

4.2.2.1. Осуществить проектирование и строительство на Земельном участке объектов капитального строительства в следующие этапы и сроки:

Этап 1 – Проектирование и получение исходно-разрешительной документации.

Содержание работ этапа:

- а) Разработка проектной документации.
- б) Получение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.
- в) Согласование специальных технических условий.
- г) Утверждение архитектурно-градостроительного решения.
- д) Получение положительного заключения экспертизы проектной документации.
- е) Получение разрешения на строительство.

Начала этапа – дата подписания настоящего Договора.

Окончание этапа – дата выдачи разрешения на строительство.

Продолжительность этапа – не более 6 месяцев.

Этап 2 – Строительство.

Содержание работ этапа: производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Начала этапа – дата выдачи разрешения на строительство.

Окончание этапа – дата выдачи заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Продолжительность этапа – не более 2,5 лет.

Этап 3 – Ввод в эксплуатацию.

Содержание работ этапа: ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Начала этапа – дата выдачи заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том

числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Окончание этапа – дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Продолжительность этапа – не более 6 месяцев.

Этап 4 – Оформление имущественных прав сторон.

Содержание работ этапа:

- а) Постановка на кадастровый учет объекта капитального строительства.
- б) Оформление имущественных прав Сторон.

Начала этапа – дата выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа – оформление имущественных прав Сторон.

Продолжительность этапа – не более 4 месяцев.

4.2.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2.5. Своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 3 настоящего Договора. Указанная обязанность Субарендатора возникает с момента фактической передачи Объектов по Акту приема-передачи.

4.2.6. Соблюдать при использовании Объектов, проектировании и строительстве объектов капитального строительства на Земельном участке требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, нормативов.

4.2.7. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

4.2.8. Незамедлительно сообщать Арендатору обо всех нарушениях прав и претензиях на Объекты со стороны третьих лиц, включая федеральные и муниципальные органы власти.

4.2.9. Содержать Объекты в надлежащем санитарном, экологическом и противопожарном состоянии.

4.2.10. Своими силами и за свой счет вывозить и утилизировать отходы, образующиеся в ходе осуществления своей деятельности.

4.2.11. В течение 10 (десяти) рабочих дней вернуть Арендатору Объекты по акту возврата в случае прекращения либо расторжения настоящего Договора. В случае, если на момент прекращения или расторжения настоящего Договора снос Зданий фактически осуществлен в соответствии с условиями настоящего Договора, то возврату Арендатору подлежит только Земельный участок.

4.2.12. Уведомить Арендатора в случае и в порядке, установленном пп. 4.1.1. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Осуществлять контроль за использованием Объектов Субарендатором в присутствии представителей Субарендатора в согласованное Сторонами время, с предварительным уведомлением Субарендатора не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до планируемой проверки. Указанные проверки и посещение Объектов не должны препятствовать деятельности, осуществляемой Субарендатором.

5.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. С даты подписания настоящего Договора до даты его государственной

регистрации не сдавать в аренду, не продавать или иным образом отчуждать в пользу третьих лиц Объекты или любую их часть.

5.2.2. Передать Субарендатору Объекты в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии, свободными от прав и требований третьих лиц.

5.2.3. В течение 2 (двух) недель с даты подписания настоящего Договора предоставить Субарендатору все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора. В случае, если в ходе такой государственной регистрации будет выявлена необходимость представления дополнительных документов, Арендатор обязуется представить Субарендатору такие документы не позднее трех рабочих дней с даты соответствующего письменного запроса Субарендатора.

5.2.4. Своевременно уплачивать арендную плату за Земельный участок в соответствии с условиями договора аренды, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

5.2.5. Не позднее 3-х рабочих дней с даты получения от Департамента городского имущества города Москвы уведомления об изменении кадастровой стоимости Земельного участка, направлять заверенную копию указанного уведомления Субарендатору.

5.2.6. По запросу Субарендатора, не позднее 3-х рабочих дней с даты получения соответствующего запроса, предоставлять Субарендатору копии платежных поручений с отметкой об исполнении, подтверждающих выполнение Арендатором обязанности, указанной в п. 5.2.4. настоящего Договора.

5.2.7. В течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора принять и предоставить Субарендатору следующие решения:

5.2.7.1. решение компетентного органа управления Арендатора о выведении из эксплуатации и ликвидации Зданий;

5.2.7.2. решение общего собрания участников Арендатора об одобрении сноса Зданий.

5.2.8. Не позднее семи рабочих дней с даты получения запроса Субарендатора предоставлять последнему все документы, не указанные в п. 5.2.7. настоящего Договора, и/или информацию, необходимую для осуществления сноса Зданий, проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на Земельном участке, а также любые иные документы и/или информацию, которые могут быть разумно необходимы Субарендатору для осуществления им своих прав и обязанностей по настоящему Договору и в связи с таким Договором.

5.2.9. В случае смены собственника Зданий, заблаговременно (не позднее чем за двадцать дней до внесения соответствующих изменений в ЕГРН) уведомлять Субарендатора о предполагаемой смене.

При этом Арендатор гарантирует и обязуется обеспечить, что переход права собственности на Здания от Арендатора к другому лицу (в том числе до государственной регистрации настоящего Договора) не является и не будет являться основанием для изменения или расторжения настоящего Договора; права и обязанности Сторон сохраняются в полном объеме. Арендатор обязан в любом случае уведомить правопреемника о существовании настоящего Договора и о его условиях, а также обеспечить полное правопреемство нового собственника Зданий по всем обязательствам Арендатора по настоящему Договору с Субарендатором.

5.2.10. Уплачивать налог на Здания в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.2.11. В течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора выдать Субарендатору нотариально удостоверенную безотзывную доверенность сроком действия не менее 4 лет с полномочиями, указанными в 4.1.6. настоящего Договора.

Не выдача Арендатором доверенности в сроки, указанные в абз. 1 настоящего

пункта является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке Субарендатором. В случае расторжения договора по данному основанию арендная плата с момента заключения до момента расторжения Субарендатором не выплачивается. Арендная плата, фактически уплаченная Субарендатором к моменту такого расторжения, подлежит возврату Субарендатору не позднее десять банковских дней с даты расторжения Договора.

5.2.12. В случае привлечения Субарендатором кредитных средств банка для финансирования строительства объектов капитального строительства на Земельном участке рассмотреть возможность предоставления в залог банку права аренды Земельного участка, поручительства по обязательствам Субарендатора перед банком, а также выполнить иные требования банка в отношении объекта, возводимого на Земельном участке.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае просрочки внесения Субарендатором арендной платы, предусмотренной пунктом 3.1. Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от просроченной суммы за каждый календарный день такой просрочки, при условии выставления соответствующей претензии.

6.3. В случае нарушения Арендатором срока передачи Субарендатору Объектов Субарендатор вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки, при условии выставления Субарендатором соответствующей претензии.

6.4. В случае просрочки возврата Объектов Арендатору по истечении срока действия Договора либо при досрочном освобождении, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки, при условии выставления Арендатором соответствующей претензии.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. по соглашению Сторон;

7.1.2. Субарендатором в одностороннем внесудебном порядке, в случае, указанном в п. 5.2.11. настоящего Договора. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Субарендатором соответствующего уведомления Арендатору, если иная дата расторжения Договора не будет указана в уведомлении;

7.1.3. в судебном порядке по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным пунктами 7.3. и 7.4. Договора.

7.2. Сторона, намеренная досрочно расторгнуть Договор в соответствии с п. 7.1.1. Договора, направляет другой Стороне письменное предложение, в котором указывает предполагаемый срок расторжения.

В случае получения согласия другой Стороны, Договор считается расторгнутым после подписания соответствующего соглашения о расторжении Договора и регистрации внесения изменений в регистрационную запись.

Стороны обязаны совместно в течение 2-х (двух) недель с момента подписания соглашения о расторжении Договора передать данное соглашение в регистрирующий орган.

7.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Субарендатор:

- пользуется Объектами с существенным нарушением условий Договора или их назначением либо с неоднократными нарушениями;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- более чем на 6 месяцев нарушил указанный в п. 4.2.2.1. настоящего Договора срок проектирования и строительства на Земельном участке объектов капитального строительства, за исключением случаев, когда нарушение срока возникло не по вине Субарендатора.

Арендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Субарендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, но в любом случае не менее двадцати банковских дней для финансовых обязательств и шестидесяти банковских дней для любых иных обязательств, и неисполнения Субарендатором такого обязательства в предусмотренный в уведомлении разумный срок.

7.4. По требованию Субарендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендатор не предоставляет Объекты в пользование Субарендатору либо создает препятствия пользованию Объектами в соответствии с условиями Договора или назначением Объектов;
- третьи лица заявляют следующие свои права в отношении Объектов, но не ограничиваясь: аренда, сервитут, залог, безвозмездное пользование, рента; выявление указанных прав третьих лиц на Объекты; наложение ареста на Объекты, установление запрещений в отношении Объектов;
- Земельный участок в силу обстоятельств, за которые Субарендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
- снос Зданий, по причинам, зависящим от Арендатора, в том числе в связи с невыдачей или отзывом согласований и разрешений, не осуществлен в течение 7 месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Субарендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и неисполнения Арендатором такого требования в указанный в уведомлении срок.

7.5. Арендатор обязуется компенсировать Субарендатору его имущественные потери, возникшие в связи с настоящим Договором, в том числе в связи с предъявлением третьими лицами и/или государственными органами каких-либо требований в отношении Объектов к Субарендатору.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора на условиях, указанных в п. 7.3. настоящего Договора, после фактического сноса Зданий, Субарендатор обязуется компенсировать Арендатору стоимость Зданий в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора на условиях, указанных в п. 7.3. или 7.4. настоящего Договора, Арендатор обязуется компенсировать Субарендатору расходы, которые понес последний в связи с проектированием и строительством объектов капитального строительства на Земельном участке.

7.8. Независимо от каких-либо положений Договора об обратном, Субарендатор не будет считаться нарушившим какое-либо обязательство по Договору, если Субарендатор устранил соответствующее нарушение в течение двадцати банковских дней, если нарушение касается денежных обязательств, или в течение шестидесяти банковских дней, если нарушение касается других обязательств с момента получения от Арендатора

уведомления о соответствующем нарушении.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров и/или направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить ответ в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения.

8.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

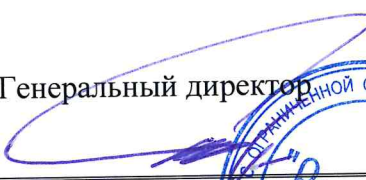
9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

9.2. Стороны согласовали, что снос, демонтаж и вывод Зданий из эксплуатации, а также любые иные действия, разумно необходимые для осуществления сноса Зданий, равно как и последствия таких действий Субарендатора не могут рассматриваться Сторонами как причинение ущерба Объектам.

9.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДАТОР ООО «ЛЮДИЛА МВ» ОГРН 1037700020940 ИНН/КПП 7725028038/ 772501001 Юридический адрес: 115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 1 р/с 40702810738000135299 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Директор  / Изякова М.Н. /	СУБАРЕНДАТОР ООО «Рошинская» ОГРН 1177746631963 ИНН/КПП 7714996816/ 771401001 Юридический адрес: 127083, г. Москва, ул. Юннатов, д. 16, этаж 1А, пом. 1 р/с 40702810801700004769 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» к/с 30101810300000000985, БИК 044525985 Генеральный директор  / Перлин А.О. /
---	--



СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

На основании запроса от 29.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
31.05.2017 № 77/100/219/2017-6208		
Кадастровый номер:		77:05:0001012:1007
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001012	
Дата присвоения кадастрового номера:	28.10.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	г. Москва, ул. 2-я Рошинская, вл. 1 и вл. 1, стр. 2	
Площадь:	994 +/- 11 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	88597158.30	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения коммерческих организаций, связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6)	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0001012:90.	
Получатель выписки:	Задорожная Полина	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОПС № 2	(полное наименование должности)	Джамбаева А. А.
		(подпись)
		(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Земельный участок		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
31.05.2017 № 77/100/219/2017-6208			
Кадастровый номер:		77:05:0001012:1007	

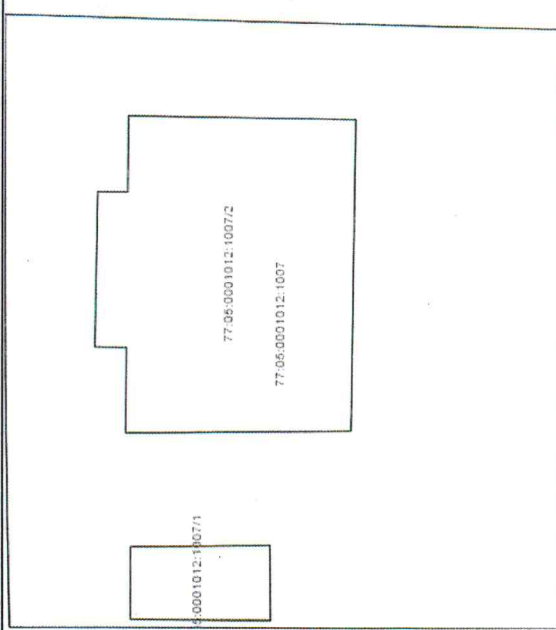
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	09.08.2012
номер государственной регистрации:	77-77-14/023/2012-344
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до 10.09.2014
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛЮДМИЛА-МВ", ИНН: 7725028038
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 06.02.2012 №М-05-036654, дата регистрации 09.08.2012, №77-14/023/2012-344; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы (копировка) от 26.01.2012 №295-05 ДЗР
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОПС № 2	(подпись)	Джамбаева А. А.	(инициалы, фамилия)
-------------------------	-----------	-----------------	---------------------

М.П.

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

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
31.05.2017 № 77/100/219/2017-6208			
Кадастровый номер:		77:05:0001012:1007	

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОПС № 2	Джамбаева А. А.
(подпись)	(подпись)

АРЕНДАТОР: ООО «ЛЮДИЛА МВ» / Изякова М.Н. /

Директор

СУБАРЕНДАТОР: ООО «Рошинская» / Перлин А.О. /

Генеральный директор

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛЮДИЛА МВ»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Рошинская»

ДОГОВОР



74105:0001012:8403-74/05/2017-1

ВОЛКОВ С В

