



ДОГОВОР АРЕНДЫ №1/2018

77 А В 9054983

Город Москва, пятнадцатого октября две тысячи восемнадцатого года.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционная Компания Паритет"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7703385364, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1057703029207, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №004306223, дата государственной регистрации: 24 февраля 2005 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №3 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 770301001, адрес юридического лица: 123557, город Москва, улица Пресненский вал, дом 27 (двадцать семь), строение 11 (одиннадцать), юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция ФНС России №46 по г. Москве, дата регистрации: 16 июля 2010 года, номер регистрации: 1057703029207, номер регистрации изменений: 8107747924727, в лице **Генерального директора Мдивани Заы Валериановича**, 05 декабря 1969 года рождения, место рождения: гор. Тбилиси Ленинского р-на Грузинской ССР, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 46 14 727716, выданный ТП №1 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Химки 12 декабря 2014 года, код подразделения 500-170, зарегистрированного по адресу: Московская область, гор. Химки, ул. Дружбы, дом 1Б, квартира 147, действующего на основании Устава, Протокола №4/18 от 07 сентября 2018 года, именуемое в дальнейшем **"Арендодатель"**, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Град Пехотная"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7734416012, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1187746810371, дата государственной регистрации: 12 сентября 2018 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 773401001, адрес юридического лица: 123182, город Москва, переулок Пехотный 1-й, дом 2 (два), помещение 1 (один), этаж 1 (один), юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, дата регистрации: 12 сентября 2018 года, номер регистрации: 1187746810371, в лице **Ионова Александра Алексеевича**, 30 января 1985 года рождения, место рождения: гор. Октябрьский Респ. Башкортостан, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 80 05 972125, выданный ОВД г. Октябрьского Респ. Башкортостан 06 декабря 2005 года, код подразделения 022-012, зарегистрированного по адресу: город Москва, улица Утренняя, дом 3, квартира 118, действующего на основании доверенности, удостоверенной Зюниной Еленой Вильевной, нотариусом города Москвы 04 октября 2018 года по реестру N 77/204-н/77-2018-10-597, именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, с другой стороны, находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату в аренду (во временное владение и пользование на срок действия настоящего Договора) следующие объекты недвижимого имущества:

- **земельный участок**, площадью 8133+/-32 кв. м. с кадастровым номером 77:08:0009014:12, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации детского учреждения №431, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пер 1-й Пехотный, вл.2, (далее - Земельный участок/Объект);
- **Нежилое здание** площадью 1851,5 кв.м., с кадастровым номером 77:08:0009014:1006, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Пехотный 1-й, дом 2 (далее по тексту «Нежилое здание»).

Указанный Земельный участок принадлежит Арендодателю по праву собственности. В соответствии со ст.131 ГК РФ право собственности Арендодателя на указанный Земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 октября 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-14/012/2007-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 06.04.2012 года серии 77 АО-075116.

Арендодатель является собственником Нежилого здания, о чем сделана запись в ЕГРН №77-77-08/071/2007-772 от 01.10.2007 года.

1.2. Арендодатель гарантирует, что Объект и Нежилое здание из оборота не изъяты, их оборот не ограничен, ему неизвестно о фактах: использования Объекта и Нежилого здания третьими лицами,

резервирования Участка для государственных или муниципальных нужд, заявления требований об установлении сервитутов. Объект и Нежилое здание фактически не используются третьими лицами.

1.3. Арендодатель гарантирует, что Объект и Нежилое здание не обременены правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права их покупки, права Арендодателя на Объект и Нежилое здание не оспариваются, под арестом не находятся, письменных требований о возможности их изъятия для государственных, муниципальных или публичных нужд не заявлялось, отсутствуют другие факты, препятствующие комплексной застройке Участка.


1.4. Объект предоставляется Арендатору с целью комплексной застройки территории объектами жилого, инженерного, культурно-бытового и социального назначения, после изменения вида разрешенного использования в соответствии с решением Градостроительной земельной комиссии г. Москвы № 10 от 10 мая 2018 года. Нежилое здание при этом подлежит сносу силами и за счет Арендодателя после внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Москвы в части изменения вида разрешенного использования земельного участка. В указанном случае стороны обязаны внести изменения в настоящий договор аренды.

1.5. Передача Объекта и Нежилого здания осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

1.6. Участок передается Арендодателем по Акту приема-передачи Арендатору одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.7. В случае раздела Участка на участки меньшей площади, Стороны обязуются внести изменения в настоящий Договор и заключить договоры аренды на все меньшие участки (далее «Пообъектные земельные участки»), образованные после раздела Участка.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет  рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 63 000, 00 рублей.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором на счет Арендодателя ежемесячно, не позднее пятнадцатого числа текущего месяца.

2.3. В случае изменения ставки земельного налога, Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять арендную плату в течение всего срока аренды, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.


3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- на преимущественное право выкупить арендованный Участок по рыночной стоимости в течение срока действия настоящего Договора;
- расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае несоблюдения Арендодателем пунктов 1.2, 1.3, Договора.
- по истечении срока Договора аренды имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды на новый срок;
- передавать Объект в субаренду третьему лицу, при условии соблюдения субарендатором условий настоящего Договора;
- изменить вид разрешенного использования Земельного участка в соответствии с решением Градостроительной земельной комиссии г. Москвы № 10 от «10» мая 2018 года.
- осуществлять другие права на использование Участка с находящимися на нем Зданиями, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.4. настоящего Договора и принадлежностью к категории земель и видами разрешенного использования, предусмотренными решением Градостроительной земельной комиссии г. Москвы № 10 от «10» мая 2018 года и;
- своевременно производить арендные платежи, установленные ст. 2 настоящего Договора;
- уведомлять Арендодателя о совершенных действиях по изменению правового режима Участка, разделу, объединению и иному изменению границ и площади Участка, получению разрешений на строительство на Участке, составлению и опубликованию (размещению) проектной декларации для осуществления на Участке деятельности, предусмотренной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- за свой счет осуществлять проектирование, новое строительство и эксплуатацию вновь созданных объектов в строгом соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, правилами, стандартами, техническими нормами и другими нормативными документами, регулирующими проектирование, строительство и эксплуатацию объектов;
- при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты получения письменного запроса Арендодателя предоставлять Арендодателю копии запрашиваемой проектной и технической документации, касающейся объектов;

- 
- в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента (даты) получения разрешений на строительство объектов предоставить Арендодателю копии разрешений, оформленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
 - при осуществлении проектных и строительных работ и последующей эксплуатации объектов использовать Участок наименее обременительными способами, препятствующими ухудшению его качественных характеристик;
 - в течение 30 (Тридцать) календарных дней после завершения строительных работ на Участке проводить работы по устранению последствий проведения на Участке данных работ, в том числе осуществить рекультивацию Участка и благоустройство территории, на которой велись работы;
 - осуществлять изменение правового режима Участка, проектирование, строительство и эксплуатацию объектов за счет собственных средств;
 - в течение 10 (Десять) рабочих дней после завершения строительных работ и ввода объектов в эксплуатацию предоставлять Арендодателю копии оформленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации документов о вводе объектов в эксплуатацию;
 - выполнять необходимые природоохранные, противопожарные и иные обязательные мероприятия на Участке и объектах в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;
 - производить вывоз мусора от своей деятельности с территории Участка за счет собственных средств;
 - выполнять все нормы и требования техники безопасности. Назначить из числа аттестованных сотрудников Арендатора лиц, отвечающих за соблюдение норм и правил Техники безопасности и пожарной безопасности;
 - содержать Участок в надлежащем санитарном состоянии;
 - выполнять в установленный срок предписания органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Участка, находящихся на нем сооружений и коммуникаций, экологическую и санитарную обстановку;
 - выполнять требования миграционного законодательства;
 - произвести ограждение территории земельного участка за счет собственных средств;
 - установить на территории Участка посты охраны;
 - пользоваться Участком, не нарушая права Арендодателя и смежных землепользователей;
 - в течение 30 (Тридцать) рабочих дней с даты прекращения Договора (за исключением случая его прекращения в связи с переходом права собственности на Объекты от Арендодателя к Арендатору) прекратить все работы по реализации застройки и передать Арендодателю по Акту возврата Объекты в состоянии, пригодном для его использования по назначению, все имеющиеся у Арендатора сведения и документы о них;
 - выполнять иные обязательные требования, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной Объекта Арендатором;
 - на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендатора не связанной с осуществлением комплексной застройки;
 - при условии отказа Арендатора от преимущественного права покупки Объекта, предусмотренного в п.3.1. настоящего Договора, продать и/или иным образом передать право собственности на Объект третьему лицу при условии обязательного письменного уведомления Арендатора о состоявшемся переходе права собственности;
 - расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:
 - а) если Объект используются Арендатором ненадлежащим образом, не для целей комплексной застройки;
 - б) если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не внес арендную плату.
- Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки в соответствии с п.5.2. Договора.
- предварительно знакомиться с разрабатываемой Арендатором или по его заказу третьими лицами предпроектной, проектной, исходно-разрешительной, технической и иной документацией;
 - при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов контролировать соблюдение Арендатором и (или) привлеченными им специализированными организациями действующего законодательства Российской Федерации, правил, стандартов, технических норм и других

нормативных документов, регулирующих проектирование, строительство и эксплуатацию объектов, а также требовать соблюдения указанных норм.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект и Нежилое здание в состоянии, соответствующем условиям Договора.
- содействовать Арендатору в изменении вида разрешенного использования Объекта, необходимого для осуществления комплексной застройки;
- в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты внесения изменений в ПЗЗ г. Москвы в отношении Земельного участка, получить в установленном законом порядке, документы необходимые для сноса Нежилого здания и подписать дополнительное соглашение к настоящему договору в части исключения из предмета аренды Нежилого здания, а также акт приема-передачи (возврата) нежилого здания;
- своими силами и за свой счет произвести снос Нежилого здания в порядке, установленном градостроительными нормами и правилами;
- внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости .

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

5.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 1/300 от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.

5.3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую настоящий Договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

6.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 10 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Настоящий Договор заключен на срок 6 (Шесть) лет и подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде города Москвы с обязательным досудебным претензионным порядком урегулирования споров.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все уведомления и сообщения Сторонам должны направляться в письменной форме.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы Шайкевич М.Л. по адресу: город Москва, Дегтярный переулок, дом 15, строение 1, по экземпляру выдается **Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания Паритет»** в лице Генерального директора Мдивани Зазы Валериановича, и **Обществу с**



ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Пехотная», в лице
Ионова Александра Алексеевича

77 А В 9054985

9.4. В Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, в перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения о причастности к экстремистской деятельности и терроризму, в Едином государственном реестре недвижимости (сведения о недееспособности лиц, участвующих в сделке) информация о сторонах не значится.

9.5. Содержание статей 606 (Договор аренды), 607 (Объекты аренды), 608 (Арендодатель), 609 (Форма и государственная регистрация договора аренды), 610 (Срок договора аренды), 611 (Предоставление имущества арендатору), 612 (Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества), 613 (Права третьих лиц на даваемое в аренду имущество), 614 (Арендная плата), 615 (Пользование арендованным имуществом), 616 (Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества), 616 (Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества), 617 (Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон), 618 (Прекращение договора аренды субаренды при досрочном прекращении договора аренды), 619 (Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя), 620 (Досрочное расторжение договора аренды по требованию арендатора), 621 (Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок), 622 (Возврат арендованного имущества арендодателю), 623 (Улучшение арендованного имущества), 624 (Выкуп арендованного имущества) Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 51 Особенности осуществления государственной регистрации аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" временно исполняющей обязанности нотариуса сторонам разъяснено.

9.6. Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

9.7. Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения временно исполняющей обязанности нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная временно исполняющей обязанности нотариуса с наших слов, внесена в текст сделки верно.

Приложения:

1. Свидетельство о праве собственности на Земельный участок (копия);
2. Свидетельство о праве собственности на Нежилое здание (копия).

арендодатель

Мзубаки Заза Валерьевна

арендатор

Ионов Александр Алексеевич



Российская Федерация

Город Москва

Пятнадцатого октября две тысячи восемнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Шингаревой Дианой Валерьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Шайкевич Марии Леонидовны.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре № 77/710-н/77-2018-5-1930.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу):

42736 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 10000 руб. 00 коп.



Шингарева

Д.В. Шингарева

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 01 ОКТ 2007 г.

Документы-основания: Протокол Внеочередного Общего собрания акционеров ЗАО «Московский электромашиностроительный завод Памяти революции 1905 года» № 4/07 от 01 июля 2007 г.
Решение ООО «Инвестиционная Компания Паритет» № 2/07 от 12 июля 2007 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 12 июля 2007 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционная Компания Паритет"
ИНН/КПП: 7703385364/770301001
Место нахождения: г. МОСКВА, ул. ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ, д.27, стр.11
Зарегистрировано: 24.02.2005 г., Инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве
ОГРН: 1057703029207

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. 1-Й ПЕХОТНЫЙ, д. 2
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 1851,5 кв.м.
произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке.

Кадастровый (или условный) номер: 271582

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

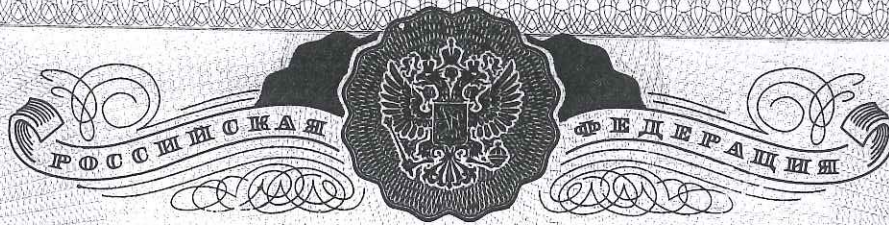
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 01 ОКТ 2007 года
сделана запись регистрации № 77-77-08/071/2007-772

Регистратор

ВЕДЕНЕЕВ Д. Е.

Серия 77 АД

400667



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "06" апреля 2012 года

Документы-основания: • Протокол Внеочередного Общего собрания акционеров ЗАО "Московский электромашиностроительный завод Памяти революции 1905 года" от 01.07.2007 № 4/07

- Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "Инвестиционная Компания Паритет" от 12.07.2007 № 2/07
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 12.07.2007

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционная Компания Паритет"

ИНН: 7703385364
ОГРН: 1027739319277
КПП: 770301001

Зарегистрировано: 08.02.1996, Министерство РФ по налогам и сборам
Место нахождения: 123557, г. Москва, ул. Пресненский Вал, дом 27, строение 11

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок

Категория земель - земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования - эксплуатация детского учреждения № 431

Площадь: 8133,03 кв. м, адрес объекта: г.МОСКВА, ПЕХОТНЫЙ 1 ПЕР. влад.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:12

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" октября 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-14/012/2007-212

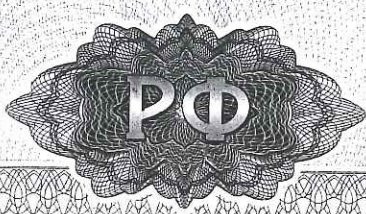
Регистратор

Султанова О.Ю.

М.П.



77-АО 075116



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
Номер регистрационного округа _____
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 30 НОЯ 2018
Номер регистрации 50/009/014/12-11/009/2018-1
Регистратор ГУЛЕРА М.А.
(Ф.И.О.)



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 25 (двадцать)

Нотариус 2 _____
Гулер М.А.