

ДОГОВОР № 128/15  
субаренды земельного участка

г. Москва

«09» марта 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ФИН-Партнер» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Парк Легенд», в лице Генерального директора Вариной Натальи Алексеевны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Парк Легенд», зарегистрированных Центральным банком Российской Федерации (Банк России) № 2872 от «07» октября 2014 г., адрес места нахождения: 109377, г. Москва, ул. 1-я Новокузьминская, д. 13/8, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

АО «Корпорация ТЭН», в лице Генерального директора Романова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, адрес места нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп.2, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой стороны, в дальнейшем вместе именуемые «Стороны», заключили договор субаренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендатор передаёт, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование на условиях субаренды земельный участок площадью 82 001 кв.м., (восемьдесят две тысячи один) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0002004:3278, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 23, и разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); отдых (рекреация) (5.0) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); железнодорожный транспорт (7.1) (земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (1.2.11)).
- 1.2. Земельный участок предоставляется Субарендатору для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 16 ноября 2015 г. № RU77-126000-018063, а именно: спорт (5.1); отдых (рекреация) (5.0); культурное развитие (3.6); обслуживание автотранспорта (4.9); многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); образование и просвещение (3.5); железнодорожный транспорт (7.1).
- 1.3. Департамент городского имущества города Москвы (далее – Арендодатель) уведомлен о предоставлении Арендатором Субарендатору Земельного участка под указанные в пункте 1.2 цели, что подтверждается письмом Арендатора от 04.03.2016 № 128-99.
- 1.4. Земельный участок находится в пользовании Арендатора на основании Договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договора аренды земли) от 01.10.2015 № М-05-000927 в редакции дополнительных соглашений от 18.12.2015 и от 04.03.2015 (далее – Договор аренды).
- 1.5. Границы Земельного участка идентифицированы на прилагаемой к настоящему Договору копии кадастрового паспорта земельного участка, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).



- 1.6. Передача Земельного участка от Арендатора Субарендатору осуществляется по акту приема-передачи на момент подписания настоящего Договора.
- 1.7. Субарендатор осведомлен, что часть земельного участка площадью 11 727 кв. м расположена в границах красных линий улично-дорожной сети и не может быть использована в целях строительства и реконструкции капитальных объектов.
- 1.8. Право аренды Земельного участка находится в ипотеке у Публичного акционерного общества МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК (ПАО МОСОБЛБАНК), возникшей на основании Договора ипотеки (залога недвижимости) № 7155-3/2 от «15» декабря 2015 года, зарегистрированной «21» декабря 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Регистрирующий орган), номер регистрации № 77-77/005-77/005/021/2015-64/1.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
- 2.2. Настоящий Договор заключён сроком до 10 апреля 2019 года.
- 2.3. Досрочное прекращение Договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним Договора субаренды.

## 3. СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Размер и порядок расчета ежегодной субарендной платы указаны в Приложении № 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.2. Уплачиваемая Субарендатором Арендатору по настоящему Договору субарендная плата является возмещением Арендатору его затрат, являющихся непосредственным следствием заключения настоящего Договора, а именно возмещением затрат на оплату арендных платежей, уплачиваемых Арендатором в бюджет города Москвы по Договору аренды в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору, и возмещением затрат на оплату в федеральный бюджет налога на добавленную стоимость с суммы субарендной платы, которым арендные платежи Арендатора не облагаются.
- 3.3. Субарендная плата вносится Субарендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 19 (девятнадцатого) числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.
- 3.4. Субарендная плата за неполный квартал рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней соответствующего квартала, в течение которых Субарендатор пользовался Земельным участком.
- 3.5. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора субарендная плата выплачивается Субарендатором по день фактического возврата Земельного участка Арендатору.
- 3.6. Субарендная плата за первый год субаренды складывается из субарендной платы, установленной Приложением № 2 к настоящему Договору, а также субарендной платы в размере 1 708 341 392 (один миллиард семьсот восемь миллионов триста сорок одна тысяча триста девяносто два) рубля 17 копеек, кроме того НДС-18%, в следующем порядке:
  - 3.6.1. В срок до 19 июля 2016 года – 173 633 606,19 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.2. В срок до 19 октября 2016 года – 169 967 637,54 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.3. В срок до 19 апреля 2017 года – 166 301 668,88 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.4. В срок до 19 января 2017 года – 162 635 700,23 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.5. В срок до 19 июля 2017 года – 158 969 731,58 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.6. В срок до 19 октября 2017 года – 155 303 762,92 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.7. В срок до 19 января 2018 года – 151 637 794,27 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.8. В срок до 19 апреля 2018 года – 147 971 825,62 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.9. В срок до 19 июля 2018 года – 144 305 856,97 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.10. В срок до 19 октября 2018 года – 140 639 888,31 рублей, кроме того НДС-18%;
  - 3.6.11. В срок до 19 января 2019 года – 136 973 919,66 рублей кроме того НДС-18%.
- 3.7. В случае увеличения арендной платы Арендатора за Земельный участок, с момента такого увеличения размер субарендной платы за Земельный участок по настоящему Договору также увеличивается. Расчёт нового размера субарендной платы производится Арендатором в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору и направляется Субарендатору (с



приложением копий документов об увеличении арендной платы за Земельный участок) заказным письмом с уведомлением о вручении или посредством нарочного вручения. Субарендатор обязан оплачивать новый размер субарендной платы за Земельный участок за весь период, за который Арендатор обязан оплачивать новый размер арендной платы. В случае, когда на момент получения Субарендатором уведомления Арендатора об увеличении размера субарендной платы Субарендатора субарендная плата за расчётный период, в котором произошло увеличение, уже уплачена, Субарендатор обязан в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления доплатить Арендатору разницу между новой и прежней субарендной платой за соответствующий расчётный период.

- 3.8. Уведомление об увеличении арендной платы направляется Субарендатору (с приложением копий документов об увеличении арендной платы за Земельный участок) заказным письмом с уведомлением о вручении или посредством нарочного вручения. Субарендатор обязан в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления компенсировать Арендатору разницу между новой и прежней субарендной платой за соответствующий расчётный период.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

##### **4.1. Арендатор имеет право:**

- 4.1.1. Беспрепятственного доступа на Земельный участок при условии предварительного письменного уведомления Субарендатора с целью его осмотра и проверки надлежащего использования Субарендатором Земельного участка в соответствии с его целевым назначением, разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.
- 4.1.2. Требовать от Субарендатора устранения нарушений использования Земельного участка, установленного его целевым назначением, разрешенным использованием и условиями настоящего Договора.
- 4.1.3. Расторгнуть настоящий Договор в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором условий настоящего Договора, в том числе:
- 4.1.4. В случае неиспользования Земельного участка или его использования способами, запрещёнными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- 4.1.5. По иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и/или города Москвы.

##### **4.2. Арендатор обязан:**

- 4.2.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не наносит ущерба Земельному участку, окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов Арендатора и других лиц, не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации и/или города Москвы.
- 4.2.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов с трехдневный срок направить Субарендатору письменное уведомление об этом.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА**

##### **5.1. Субарендатор имеет право:**

- 5.1.1. Использовать Земельный участок в соответствии с назначением и видом разрешённого использования Земельного участка условиями настоящего Договора с привлечением Генерального подрядчика и иных подрядных организаций.
- 5.1.2. Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендатору.
- 5.1.3. Передать Земельный участок либо его часть в субаренду без письменного согласия Арендатора.

##### **5.2. Субарендатор обязан:**

- 5.2.1. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора и обязанности по использованию Земельного участка, в частности:
- 5.2.1.1. Использовать Земельный участок в соответствии с назначением и видом разрешённого использования Земельного участка и условиями настоящего Договора способами, которые не должны наносить вред Земельному участку и окружающей среде.



- 5.2.1.2. Осуществлять мероприятия по охране Земельного участка, в том числе меры пожарной безопасности.
- 5.2.1.3. Соблюдать при использовании Земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
- 5.2.1.4. Не допускать загрязнение и захламление Земельного участка.
- 5.2.2. Уплачивать субарендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора и представлять Арендатору платежные документы об уплате субарендной платы.
- 5.2.3. Не допускать самовольных действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Земельного участка, экологической обстановки на Земельном участке и прилегающей к нему территории, а также к загрязнению территории города.
- 5.2.4. Не нарушать прав других землепользователей, в том числе смежных землепользователей.
- 5.2.5. Обеспечивать свободный доступ на Земельный участок Арендодателю, Арендатору, органам государственного контроля за использованием и охраной земель. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Земельном участке. При необходимости проведения на Земельном участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных работ, обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Земельном участке.
- 5.2.6. Не осуществлять на Земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и иных органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение
- 5.2.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов с трехдневный срок направить Арендатору письменное уведомление об этом.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Субарендатор самостоятельно несет ответственность за ненадлежащее использование Земельного участка перед органами городского управления и контроля в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и нормативно-правовыми актами города Москвы.
- 6.3. В случае, если по вине Субарендатора или организаций, привлеченных им для выполнения работ на Земельном участке, на Арендатора будут наложены штрафные санкции за несоблюдение земельного, градостроительного, природоохранного и иного законодательства, а так же условий настоящего Договора, Субарендатор обязан в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения письменного уведомления Арендатора о наложении штрафа и необходимости компенсации расходов на его оплату (с приложенными к нему копиями документа о наложении штрафа, счёта на оплату штрафа и платёжного поручения об уплате штрафа) возместить Арендатору сумму штрафных санкций. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается уполномоченному представителю Субарендатора под роспись.
- 6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.
- 6.5. Уплата штрафных санкций, вызванных нарушением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет собственного имущества ООО УК «ФИН-Партнер» в соответствии с требованиями законодательства об инвестиционных фондах.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 7.1. Настоящий Договор прекращает свое действие или подлежит изменению в случае расторжения или изменения Договора аренды по любому основанию.
- 7.2. Арендатор имеет право расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке в случаях, предусмотренных п. 4.1.3 настоящего Договора, а также в случае, если Субарендатор допустил просрочку внесения субарендной платы на срок более одного квартала.
- 7.3. В случаях внесудебного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении Арендатора, а в случае, если эта дата наступает менее чем через 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения



Субарендатором уведомления о расторжении настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Субарендатором уведомления Арендатора о расторжении Договора. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается уполномоченному представителю Субарендатора под роспись.

7.4. Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

## 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Споры между Сторонами настоящего Договора разрешаются путем переговоров.
- 8.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, а также условиями Договора аренды.
- 8.3. Если возникшие между Сторонами споры и разногласия не будут урегулированы путем переговоров, они передаются на рассмотрение в Арбитражный суд, если законодательством не предусмотрена исключительная подсудность возникшего спора другому суду.
- 8.4. Настоящий Договор не изменяет условий Договора аренды.
- 8.5. Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 8.6. К настоящему Договору прилагаются и являются неотъемлемой частью:
- 8.6.1. Приложение № 1 – Схема границ Земельного участка.
- 8.6.2. Приложение № 2 – Расчет годового размера субарендной платы.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Арендатор:

ООО УК «ФИН-Партнер» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Парк Легенд»

109377, г. Москва, ул. 1-я Новокузьминская, д. 13/8

ИНН 7721802356

КПП 772101001

р/с № 40701810900008003405 в Акционерное общество Банк «Северный морской путь»

к/с № 30101810300000000503

БИК 044583503

### Субарендатор:

АО «Корпорация ТЭН»

Адрес местонахождения:

111024, Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2

ИНН/КПП 7703175543/772201001

ОГРН 1027739004358

р/с 40702810038120105650

В Московском Банке Сбербанка России ПАО г. Москва

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

## ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:

От Субарендатора:

Генеральный директор

Генеральный директор

Н.А. Варина

А.А. Романов





Приложение № 1  
к Договору субаренды земельного участка  
№ 128/15 от 19.08.2015 2016 г.

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" января 2016 г. № 77/501/16-66024

1	Кадастровый номер:	77-05-0002004-3278	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	77-05-0002004				
5	Предельные номера:	77-05-0002004-2880	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.09.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 77-05-0002004-1003, 77-05-0002004-1007, 77-05-0002004-1002, 77-05-0002004-1097, 77-05-0002004-1105, 77-05-0002004-1004, 77-05-0002004-1038, 77-05-0002004-1031, 77-05-0002004-1060, 77-05-0002003-1015					
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 23					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); культурное развитие (3.6) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); отдых (рекреация) (5.0) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); железнодорожный транспорт (7.1) (земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэровокзалов, аэропортов, аэровокзалов (1.2.11))					
12	Площадь: 82001 +/-100 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 5082870525,47 руб.					
14	Сведения о правах: не зарегистрировано					
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77-05-0002004-20.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 77-05-0002004-3275, 77-05-0002004-3276, 77-05-0002004-3277					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: 77-05-0002004-2880					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Журавлева Варвара Валерьевна, 77-11-663; ООО "Центр правовой поддержки", 105066, г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 33, офис 23, 31.08.2015 г.					



ВЕДЕНИЙ И ЖЕБЕР

Копия П. В.

(подпись, фамилия)

М.П.

(полное наименование должности)





Приложение № 2  
к Договору субаренды земельного участка  
№ 128/15 от 09 марта 2016 г.

### Расчёт размера годовой субарендной платы.

Наименование субарендатора: АО «Корпорация ТЭН»  
Адрес Земельного участка: ул. Автозаводская, вл.23  
Кадастровый номер Земельного участка: 77:05:0002004:3278

#### 1. Исходные данные для расчета годовой субарендной платы

1.1. Площадь Земельного участка	кв.м	82 001
1.2. Кадастровая стоимость Земельного участка	руб.	5 082 780 525,47
1.3. Ставка субарендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая субарендная плата Земельного участка, в т.ч. НДС (18%)	руб.	89 966 808,30
1.5. Налог на добавленную стоимость с суммы годовой субарендной платы Земельного участка (18%)	руб.	13 723 750,42

#### БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ СУБАРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ООО УК «ФИН-Партнер» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Парк Легенд»  
ИНН: 7721802356 КПП: 772101001  
Наименование банка: в Акционерное общество Банк «Северный морской путь»  
р/счет № 40701810900008003405  
к/с № 30101810300000000503, БИК 044583503  
Назначение платежа: Субарендная плата по Договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_ года за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:

Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_  
Н.А. Варина



От Субарендатора:

Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_  
А.А. Романов





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Идентификационный номер округа 77  
Способы государственной регистрации \_\_\_\_\_  
Дата регистрации 22 МАР 2016  
Номер регистрации 50/020/2016-1008/1  
Регистратор ЖУКОВА А.А.

