

Договор субаренды № 10/2017

г. Москва

«20» марта 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ» (_____), зарегистрированное 07 февраля 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, юридический адрес: _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Романюка Геннадия Сергеевича, действующего на основании Договора № 1 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ» управляющему от 25.01.2014 года, и

Общество с ограниченной ответственностью «Град Инвест» (ОГРН 1155024003419, ИНН 5024154256, КПП 771701001), зарегистрированное 13 мая 2015 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Староалексеевская, д. 5, пом 650, именуемое в дальнейшем «Субарендатор/Арендатор», в лице Генерального директора Мдивани Зазы Валерьяновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор № 10/2017 (далее «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 2 061 кв. м. (Две тысячи шестьдесят один) кв.м., с кадастровым номером 77:09:0002009:114, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, сооружений промышленности (1.2.9), расположенного по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, владение 107 (далее – Земельный участок/Объект).

Указанный земельный участок принадлежит Арендодателю на праве аренды на основании: Договора аренды от 20 марта 2017 года, заключенного между Открытым акционерным обществом «Московский экспериментальный машиностроительный завод» и Обществом с ограниченной ответственностью «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ».

1.2. Арендодатель гарантирует, что Объект из оборота не изъят, его оборот не ограничен, ему неизвестно о фактах: использования Объекта третьими лицами, резервирования Участка для государственных или муниципальных нужд, заявления требований об установлении сервитутов. Объект фактически не используются третьими лицами.

1.3. Арендодатель гарантирует, что Объект не обременен правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права их покупки, права Арендодателя на Объект 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 предоставляются Арендатору с целью комплексной застройки территории объектами жилого, инженерного, культурно-бытового и социального назначения в соответствии с проектом планировки.

1.5. Передача Объекта 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 арендной платы на весь срок договора составляет () копеек, в т.ч. НДС 18%-

2.2. Арендная плата вносится Арендатором на счет Арендодателя ежемесячно равными платежами в срок не позднее первого числа оплачиваемого 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:

- при принятии Сторонами соответствующего решения, выкупить арендованный Участок 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 наличии предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии соблюдения субарендатором условий настоящего Договора;
- 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 и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием;
- своевременно производить арендные платежи, установленные ст. 2 настоящего Договора;
- предварительно письменно согласовывать с Арендодателем действия по изменению правового режима Участка, разделу, объединению и иному изменению границ и площади Участка, производимых Арендатором в рамках согласованного и утвержденного Проекта планировки и межевания 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 Объект в состоянии, пригодном для его использования по назначению, все имеющиеся у Арендатора сведения и документы о нем;

- 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;

- 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 в соответствии с проектом планировки участка;

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 выплата неустойки в соответствии с п. 5.2. Договора.

- согласовывать действия Арендатора по изменению правового режима Участка, разделу, объединению и иному изменению границ и площади Участка, производимых Арендатором в рамках согласованного и утвержденного Проекта планировки и межевания Участка, получению разрешений на строительство на Участке, сносу и/или реконструкции Здания и/или Зданий, 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»;

- 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 в состоянии, соответствующем условиям Договора.

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 считается заключенным с момента его подписания.
7.2. Настоящий Договор заключен на срок 11 (одиннадцать) месяцев.

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 двух экземплярах, из которых один находится у Арендатора, второй - у Арендодателя.
9.4. Адреса и платежные реквизиты сторон:

10. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ»

Субарендатор:
ООО «ГРАД ИНВЕСТ»
ОГРН 1155024003419, ИНН 5024154256, КПП 771701001,
юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Староалексеевская, д. 5, пом. 650.
р/с 40702810500370100346
В ПАО «БИНБАНК» г. Москва
БИК 044525205
к/с 30101810200000000205

Приложения:

1. Кадастровый паспорт Участка (копия);
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности (копия).

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

От Субарендатора:



Романов Р.С.

Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по г. Москве

(информационные органы государственного учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЧАСТИ УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

21.07.2011 № 77/59/11/1-39429

В.1

1	Кадастровый номер 77:09:001020101:114	2	Лист №1	3	Всего листов 2
(Наименование органа государственного учета)					
4	Предельные границы	Дата вынесения номера в государственном кадастре недвижимости 14.01.2008			
5					
7	Местоположение: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, стр. 23А, 24А, 25А				
8	Категория земель	Категория не установлена			
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений				
10	Примечание: (п. 2.9)				
11	Площадь: 20614,86 кв. м	12	Кадровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадровой стоимости (руб./м²):
15	Ссылки на права:				
16	Ссылки на акты: Кадастровый номер 77:09:001020101:114 кадастровый кадастровому номеру 77:09:00101:114				
17					
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на обрабатываемые земельные участки	18.1	Номера обрабатываемых участков:		
		18.2	Классы участков, предусмотренного в результате выноса		
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета		

Исходящий номер (наименование документа)

М.П. (подпись)

Ю.И. Алмазов (подпись ил. фамилия)

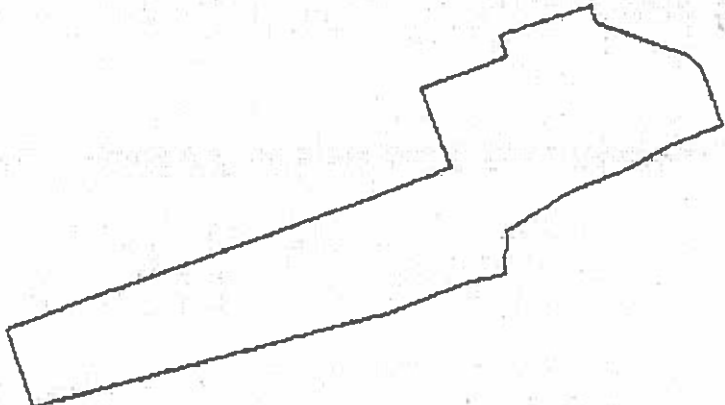
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (техническое государственное задание на кадастровые работы)

21.07.2011 № 77/SD/11-19529

1 Кадастровый номер: 77:09:0002009:114

План (схема, схема) земельного участка

2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
---	----------	---	-----------------

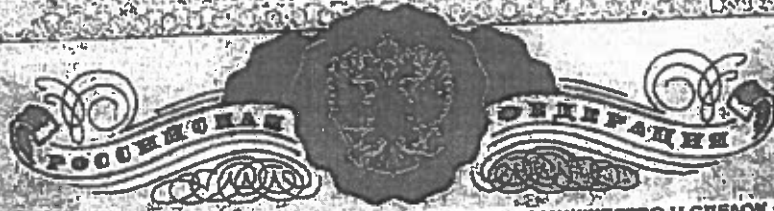


3 Масштаб 1:1000

Центрой техиндор
(инженерное задание)

М.П. (подпись)
Савицкий

Ю.И. Абрамкин
(инженер, ф.и.о.т.п.)



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: 23 СЕН 2011
Документы-основания: • Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 14.07.2011 №2020-09 ДЗР

• Договор купли-продажи земельного участка от 20.07.2011 №М-09-С00931
Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Московский экспериментальный машиностроительный завод", ИНН: 7713086003, ОГРН: 1027700205290, дата гос. регистрации: 26.10.1992, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 771301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, шоссе Дмитровское, д.107

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (1.2.9), общая площадь 2,061 кв. м, адрес объекта: г. Москва, шоссе Дмитровское, вл.107, стр.23А, 24А, 25А

Кадастровый (для условный) номер: 77:09:0002009:114

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-14/011/2011-487

23 СЕН 2011

Регистратор



УБЦОВА О.В.

(подпись)

77-АН 503178



АКТ

приема-передачи к договору субаренды № 10/2017 от 20 марта 2017 года

г. Москва

«20» марта 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ»

, зарегистрированное 07 февраля 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, юридический адрес: _____ именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Романюка Геннадия Сергеевича, действующего на основании Договора № 1 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ» управляющему от 25.01.2014 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАД ИНВЕСТ» (ОГРН 1155024003419, ИНН 5024154256, КПП 771701001), зарегистрированное 13 мая 2015 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Староалексеевская, д. 5, пом. 650, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Мдивани Зазы Валерьяновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт приема передачи имущества (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В связи с заключением договора субаренды № 10/2017 от 20 марта 2017 года земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, владение 107, кадастровый номер 77:09:0002009:114, в границах согласно кадастровому паспорту Участка, указанного в Договоре субаренды № 10/2017 от 20 марта 2017 года, Арендодатель передает, а Субарендатор принимает земельный участок площадью 2 061 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, владение 107 кадастровый номер 77:09:0002009:114, в границах согласно кадастровому паспорту Участка.
2. Арендодатель передал, а Субарендатор принял Участок, претензий по состоянию передаваемого имущества не имеет.
3. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и является неотъемлемой частью договора субаренды недвижимого имущества № 10/2017 от 20.03.2017г.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Субарендатор:

ООО «ГРАД ИНВЕСТ»

ОГРН 1155024003419, ИНН 5024154256, КПП 771701001,
юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Староалексеевская, д. 5, пом. 650.

р/с 40702810500370100346

В ПАО «БИНБАНК» г. Москва

БИК 044525205

к/с 30101810200000000205



З.В.

Арендодатель:

ООО «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ»



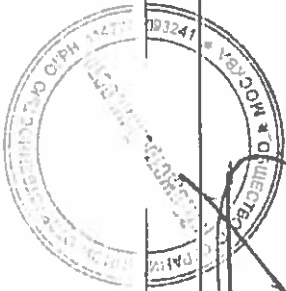
Романюк Г.С.

Пролито, пронумеровано и скреплено печатью 10 листов

ООО «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ»

Генеральный директор

Романюк Г.С.



ООО «Драд Инвест»

Генеральный директор

Григорьев З.В.



АКТ

приема-передачи к договору субаренды № 10/2016 от 20 апреля 2016 года

г. Москва


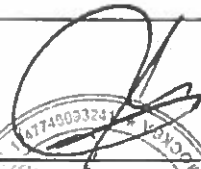
«19» марта 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ» (ИНН 5024154256, ОГРН 1155024003419, зарегистрированное 07 февраля 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, юридический адрес: г. Москва, Староалексеевская ул., д. 5, пом. 650, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Романюка Геннадия Сергеевича, действующего на основании Договора № 1 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ» управляющему от 25.01.2014 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАД ИНВЕСТ» (ОГРН 1155024003419, ИНН 5024154256, КПП 771701001), зарегистрированное 13 мая 2015 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Староалексеевская, д. 5, пом. 650, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Мдивани Зазы Валерьяновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт приема передачи имущества (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В связи с истечением срока субаренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, владение 107, кадастровый номер 77:09:0002009:114, в границах согласно кадастровому паспорту Участка, указанного в Договоре субаренды № 10/2016 от 20 апреля 2016 года, Арендатор передает, а Арендодатель принимает земельный участок площадью 2 061 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, владение 107, кадастровый номер 77:09:0002009:114, в границах согласно кадастровому паспорту Участка.
2. Арендатор передал, а Арендодатель принял Участок, претензий по состоянию передаваемого имущества не имеют.
3. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и является неотъемлемой частью договора субаренды недвижимого имущества № 10/2016 от 20.04.2016г.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор	Арендодатель
<p>ООО «ГРАД ИНВЕСТ» ОГРН 1155024003419, ИНН 5024154256, КПП 771701001, юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Староалексеевская, д. 5, пом. 650. р/с 40702810500370100346 В ПАО «БИНБАНК» г. Москва БИК 044525205 к/с 30101810200000000205</p>	<p>ООО «МЕЖСТРОЙИНВЕСТ» юридический адрес:</p>
 Ульянови З.В.	 Романюк Г.С.

