

ДОГОВОР
аренды земельного участка, находящегося в собственности
Российской Федерации № Д-22/ДА2019-64з

г. Москва

« 21 » октября 2019 г.

Российская Федерация в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, в лице заместителя руководителя Гаджиева Мурада Спартаковича, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, на основании приказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 09 сентября 2019 № 77-110, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Альтера Парк», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Фрадкина Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава,

и именуемые в дальнейшем «Стороны»,

в рамках реализации инвестиционного договора от 01 декабря 2016 г. №2/291-16 (учетный регистрационный номер от 09 января 2017 г. №П-0021-17-МСК/01/МКВ) о создании многофункционального производственно-культурного центра на территории Федерального государственного унитарного предприятия «Киноконцертн «Мосфильм», на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 06 июля 2015 г. №673, Распоряжения Президента Российской Федерации от 16 января 2017 г. № 11-рп, Распоряжения Правительства Российской Федерации от 17 февраля 2017 г. №276-р и Распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 15.10.2019 № 77-1043-р «О предоставлении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Альтера Парк», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 77:07:0010002:4606, из земель населенных пунктов, площадью 13 065 кв.м, расположенный по адресу: город Москва, ул. Мосфильмовская, с разрешенным использованием: «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)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7.)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения(1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); охрана природных территорий (9.1) (земельные участки, занятые особо

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация 71
Дата регистрации 23.10.2019
Номер регистрации: 77:01/003/2019-77/007/2019-4
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор Ю. В. ХОЛОД
(Ф.И.О.)



охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14))» (далее – «Участок»), в границах, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

1.2. На Участке отсутствуют здания, сооружения и объекты незавершенного строительства.

1.3. Участок не обременен правами третьих лиц.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с момента подписания Договора Сторонами до 01 декабря 2025 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

3. Размер, условия и порядок расчетов по договору

3.1. Арендная плата за Участок установлена на основании пп. «д», п. 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Размер арендной платы за пользование Участком Арендатором составляет 19 625 265,74 (девятнадцать миллионов шестьсот двадцать пять тысяч двести шестьдесят пять) рублей 74 копейки в год, что составляет 4 906 316,44 (четыре миллиона девятьсот шесть тысяч триста шестнадцать) рублей 44 копейки в квартал.

3.2. Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.3. Арендная плата за Участок вносится ежеквартально безналичным платежом на нижеуказанные банковские реквизиты:

Банковские реквизиты для внесения арендных платежей за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности:

Банк получателя: Главное управление Банка России по Центральному федеральному округу г. Москвы, (БИК – 044525000)

получатель - ИНН 7708701670, ОКТМО 45378000, КПП 770801001, УФК РФ по г. Москве (Территориальное управление Росимущества в городе Москве)
Расчетный счет № 40101810045250010041

Назначение платежа: КБК 16711105021016000120

«Арендная плата по договору аренды от _____ 2019 г. № _____
за земли, находящиеся в федеральной собственности»

Арендная плата за квартал вносится Арендатором в полном объеме не позднее 5-го числа первого месяца квартала. В случае, если 5-ое число первого месяца квартала

является выходным днем, дата оплаты переносится на ближайший рабочий день, следующий за указанной датой.

3.4. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором в федеральный бюджет и учитывается по коду доходов бюджетов Российской Федерации 16711105021016000120 «Арендная плата за земли, находящиеся в федеральной собственности».

Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающего факт оплаты, с отметкой банка об исполнении, направленная Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.

3.5. Размер арендной платы может быть изменен Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве в бесспорном и одностороннем порядке на основании Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с сопроводительным письмом направляется Арендатору Арендодателем и является обязательным для Арендатора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению и в нарушение видов разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 (шесть) месяцев подряд.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи не позднее пяти рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3. настоящего Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.5. После подписания Договора и изменений к нему в течение 10 (десяти) рабочих дней направить его (их) на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора оформление земельно-договорных отношений осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.3.3. В соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права Участка в залог, передать в субаренду в пределах срока Договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату и в течение 10 (десяти) рабочих дней после оплаты направлять Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.8. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,2% (два десятых процента) от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки, при условии направления Арендодателем письменного требования с расчетом пени в адрес Арендатора. Пени перечисляются Арендатором в федеральный бюджет и учитываются по коду доходов бюджетов Российской Федерации 16711105021016000120.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи земельного участка.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Обязанность по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендодателя.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Приложения к договору

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

9.2. Акт приема-передачи в аренду земельного участка.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель
Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве:
Юридический адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, корп. Б
Почтовый адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, корп. Б
ОГРН 1097746349535
ИНН 7708701670, КПП 770801001
Тел.: 8 (495) 607-63-27, 8 (495) 607-55-54

Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «Альтера Парк»
Юридический адрес: 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37А, корп. 14
Почтовый адрес: 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37А, корп. 14

ОГРН: 1147746460586
ИНН 7714934369, КПП: 771401001
Тел.: 8 (495) 287-07-77

11. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве

Гаджиев Мурад Спартакович



(подпись)

От Арендатора:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Альтера Парк»

Фрадкин Андрей Вячеславович



(подпись)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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 18.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.10.2019 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>1</u>
18.10.2019 № 77/021/005/2019-575	Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер:	77:07:0010002:4606

Номер кадастрового квартала:	77:07:0010002
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, ул. Мосфильмовская
Площадь:	13065 +/- 40 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	981263286.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0000000:4890, 77:07:0010002:4661
Категория земель:	Земли населённых пунктов

Виды разрешенного использования:
 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 (1.2.1.7)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); охрана природных территорий (9.1) (земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14))

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) 77:07:0010002:20.
Получатель выписки:	Шулепова Наталья Игоревна

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Торопчин А. А.
----------------------------	----------------



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	
(наз. объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>
Всего разделов: <u>3</u>	
Всего листов выписки: <u>3</u>	
18.10.2019 № 77/021/005/2019-575	
Кадастровый номер: <u>77:07:0010002:4606</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/012-77/012/009/2015-464/1 от 06.04.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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 СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	(подпись)	Торолчин А. А.	(инициалы, фамилия)
----------------------------	-----------	----------------	---------------------



М.П.

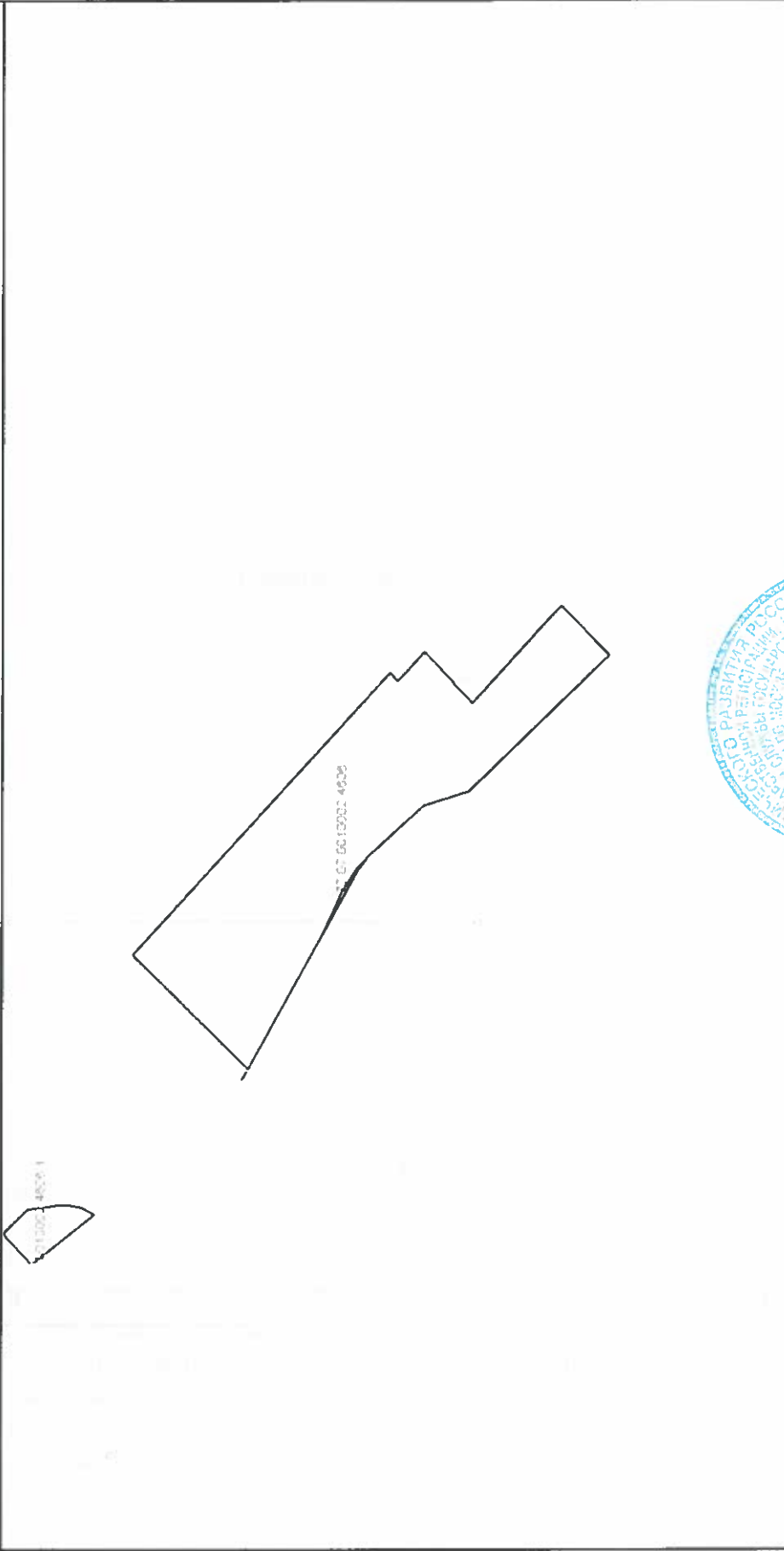
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
18.10.2019 № 77/021/005/2019-575			
Кадастровый номер: 77:07:0010002:4606			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(полное наименование должности)	
Торопчин А. А.	
(подпись)	
М.П.	
(подпись, фамилия)	



АКТ
приема-передачи земельного участка

г. Москва

« 21 » октября 2019 г.

На основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 15.10.2019 № 77-1043-р «О предоставлении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Альтера Парк» Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, действующее от имени собственника в отношении передаваемого в аренду федерального недвижимого имущества, в лице начальника отдела земельных отношений – Пустоваловой Елены Александровны действующей на основании доверенности от 05 февраля 2019 г. № И22-08/2507, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью «Альтера Парк» в лице генерального директора Фрадкина Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор»,

и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что «21» октября 2019 г. Арендодатель фактически передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок с кадастровым номером 77:07:0010002:4606, из земель населенных пунктов, площадью 13 065 кв.м, расположенный по адресу: город Москва, ул. Мосфильмовская, с разрешенным использованием: «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)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения(1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); охрана природных территорий (9.1) (земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14))» (далее – Участок), в границах, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

2. Состояние земельного участка полностью соответствует условиям его использования по Договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации от «21» октября 2019 г. № Д-22/ДА2019-64з

3. Арендатор претензий к состоянию передаваемого земельного участка не имеет.

4. Настоящий акт приема-передачи земельного участка в аренду составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

От Арендодателя:

Начальник отдела земельных отношений Территориальное управление
Федерального агентства по управлению государственным
имуществом в городе Москве
Пустовалова Елены Александровны



(подпись)

От Арендатора:

Генеральный директор
общества с ограниченной ответственностью «Альтера Парк»
Фрадкин Андрей Вячеславович



(подпись)

Всего прошито, пропущено
и скреплено печатью 11

А.А. Ушаев
(листов)

Исполнитель А.А. Ушаев

07.10.2019

