

ДОГОВОР № 3-1
аренды земельного участка

г. Москва

«19» декабря 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Тепличное», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 24.06.1993 года Администрацией Московской области за № 97, ОГРН 1027700117664, ИНН 5000000546, КПП 773401001, юридический адрес: 123298, г. Москва, ул. Хорошевская 3-я, д.7, далее именуемое «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Тё Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-УКС», созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 07.10.2014 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Москве, ОГРН 5147746194921, ИНН 7714947216, КПП 771401001, местонахождение: Российская Федерация, 125284, город Москва, Ленинградский проспект, дом 31А, строение 1, далее именуемое «**Арендатор**», в лице Генерального директора Курако Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В Договоре используются следующие термины и определения:

1.1.1. «Арендная плата» – денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю за владение и пользование Земельным участком в размере и порядке, предусмотренных Договором.

1.1.2. «ВРИ» – вид(-ы) разрешенного использования Земельного участка.

1.1.3. «ГПЗУ» – градостроительные планы Земельного участка от 12.04.2013г. №RU77-212000-008449 и №RU77-212000-008453.

1.1.4. «График реализации Проекта» - согласованный Сторонами в соответствии с условиями Договора график, включающий сроки выполнения Арендатором Проектных работ и Строительных работ.

1.1.5. «Застройщик» – Арендатор по настоящему Договору, обеспечивающий строительство Объектов на Земельном участке, в том числе выполнение инженерных изысканий, подготовку и экспертизу Проектной документации, осуществление Строительных работ и выполнение иных мероприятий, необходимых для строительства Объектов и ввода их в эксплуатацию.

1.1.6. Земельный участок – совместно именуемые земельные участки:

а) **«Земельный участок-1»** – земельный участок общей площадью 114 057 м²; кадастровый №77:08:0010004:10094; категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование – объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов; объекты размещения учреждений дошкольного воспитания; объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями; объекты размещения учреждений начального и среднего общего образования; объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок; местонахождение: город Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 7. Земельный участок принадлежит на праве собственности Арендодателю (свидетельство о государственной регистрации права, бланк 77-АР № 588026, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-14/015/2013-738 сделана «16» апреля 2013 года).

б) **«Земельный участок-2»** – земельный участок общей площадью 10 684 м²; кадастровый №77:08:0010004:10096; категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование – объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов; объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями; объекты размещения помещений и технических

устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок; местонахождение: город Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 7, стр. 5,6,7,9,10,12,13,14,15,16,17. Земельный участок принадлежит на праве собственности Арендодателю (свидетельство о государственной регистрации права, бланк 77-АР № 588027, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-14/015/2013-742 сделана «16» апреля 2013 года).

1.1.7. «Здания» – расположенные на Земельном участке здания, строения, сооружения, принадлежащие на праве собственности Арендодателю, подлежащие сносу в рамках реализации Проекта (Приложение № 3 к настоящему Договору).

1.1.8. «Незавершенные строительством объекты» – незавершенные строительством объекты недвижимости, находящиеся на Земельном участке, строительство которых было начато Арендодателем до подписания настоящего Договора (Приложение № 4 к настоящему Договору).

1.1.9. «Объекты» – в совокупности объекты капитального строительства жилого и нежилого назначения, включающие в себя жилые помещения (квартиры), апартаменты, гостиницы, отдельно стоящие и/или встроенные объекты коммерческого назначения, объекты общественного питания, объекты для государственных/муниципальных нужд и иные объекты, которые должны быть построены Арендатором на Земельном участке в соответствии с ГПЗУ, разработанной и утвержденной в установленном законом порядке Проектной документацией, а также Незавершенные строительством объекты.

1.1.10. «Объект» – в отдельности каждый и любой из Объектов.

1.1.11. «Проект» – инвестиционный проект по строительству Объектов на Земельном участке.

1.1.12. «Проектная документация» – проектная и/или рабочая документация для строительства Объектов (одного, нескольких или всех), разработанная в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и иными нормативными документами (техническими регламентами, ГОСТ, СНиП, СП и др.), действующими в Российской Федерации.

1.1.13. «Проектные работы» – работы по подготовке Проектной документации.

1.1.14. «Разрешение на строительство» – документ, предусмотренный статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, дающий Арендатору (как Застройщику) право осуществлять строительство Объектов на Земельном участке.

1.1.15. «Строительные работы» – любые работы по строительству Объектов (одного, нескольких или всех), в том числе (но не ограничиваясь) подготовительные работы, общестроительные, монтажные, отделочные, пусконаладочные, специальные и иные строительные работы, выполняемые в соответствии с Проектной документацией на основании Разрешения на строительство. Сроки и очередность строительства всех Объектов будут определены Проектной документацией на их строительство (раздел «Проект организации строительства», далее – «ПОС») и отражены в Графике реализации Проекта.

1.1.16. «Улучшения» – все улучшения, произведенные Арендатором с даты передачи Земельного участка Арендатору по дату возврата Земельного участка Арендодателю, в том числе (но не исключительно), завершенные строительством Незавершенные строительством объекты, завершенные и/или незавершенные строительством иные Объекты, документы и/или документация в отношении Объектов (в том числе, но не исключительно, проектная, исходно-разрешительная документация), в отношении выполненных и/или выполняемых работ/услуг по Объектам/Земельному участку.

1.1.17. «Целевое назначение» – пользование Земельным участком для проектирования и строительства Объектов, включая, не ограничиваясь: подготовку (разработку, получение, утверждение и т.п.) градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, выполнение инженерных изысканий, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовка Проектной документации, получение Разрешения на строительство, выполнение Строительных работ и ввод в эксплуатацию Объектов, а также выполнение иных необходимых мероприятий (совершение иных

необходимых действий) в целях строительства Объектов на Земельном участке и ввода их в эксплуатацию.

1.2. Термины, используемые в Договоре с заглавной буквы и не вошедшие в вышеизложенный перечень, имеют значение, указанное в соответствующих статьях и пунктах Договора.

1.3. Иные термины, сокращения и словосочетания, используемые в Договоре, имеющие общеизвестное и общепринятое значение и не вошедшие в вышеизложенный перечень, употребляются в Договоре в принятом для них значении.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору для целей проектирования и строительства Объектов Земельный участок во временное владение и пользование (аренду), а Арендатор обязуется принять у Арендодателя Земельный участок в аренду, оплачивать Арендную плату и пользоваться им в течение Срока Аренды (определение которого дано ниже) исключительно в соответствии с Целевым назначением и на условиях, предусмотренных Договором.

2.2. Арендодатель настоящим уполномочивает Арендатора как Застройщика осуществить снос Зданий для целей реализации Проекта, включая оформление в установленном порядке документов на такой снос.

2.3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

3. СРОК ДОГОВОРА

3.1. Арендатор вступает во владение, имеет право пользоваться Земельным участком и производит платежи по Договору в течение срока («Срок Аренды»), начинающегося с даты подписания Сторонами настоящего Договора («Дата Начала»). Если Договор не будет досрочно расторгнут/прекращен или Срок Аренды не будет продлен в соответствии с условиями Договора, то Срок Аренды истекает через 3 (три) года с Даты Начала, т.е. 18 декабря 2017 года включительно («Дата Окончания»).

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством, и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания Сторонами.

3.2. В подтверждение передачи Земельного участка от Арендодателя Арендатору Стороны обязуются в Дату Начала подписать Акт приема-передачи, составленный по форме Приложения №2 к настоящему Договору. Арендатор не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи. Настоящим Арендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Земельный участок находится в надлежащем состоянии и у него отсутствуют претензии к Арендодателю касательно состояния Земельного участка.

3.3. Арендатор не имеет никаких преимущественных прав по Договору в отношении Земельного участка, в том числе преимущественного права на заключение договора аренды в отношении Земельного участка на новый срок, предусмотренного статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. Настоящим Арендодатель возражает против пользования Арендатором Земельным участком после окончания Срока Аренды.

3.4. По истечении Срока Договора или при досрочном расторжении/прекращении Договора Арендатор обязан добровольно освободить Земельный участок и передать его, Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата от Арендатора Арендодателю), подписываемому Сторонами, со всеми Улучшениями, произведенными Арендатором с даты передачи Земельного участка Арендатору по дату возврата Земельного участка Арендодателю. Арендатор обязан исполнить указанные обязательства не позднее последнего дня Срока Договора или не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты досрочного прекращения права аренды по Договору.

3.5. Если Арендатор задерживает освобождение и передачу Земельного участка Арендодателю в сроки, указанные в пункте 3.4., Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора, и Арендатор обязан по такому требованию уплатить Арендодателю неустойку в размере 100% (Ста процентов) дневной суммы Арендной платы за каждый день просрочки возврата Земельного участка. Выплата указанной неустойки не освобождает Арендатора от обязательства оплатить Арендодателю Арендную плату за все время просрочки возврата Земельного участка, а также возместить убытки, причиненные такой просрочкой, в части, не покрытой указанной неустойкой.

Указанная неустойка уплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя.

3.6. Во избежание сомнений, любая задержка освобождения и возврата Арендатором Арендодателю Земельного участка, включая неподписание Акта приема-передачи (возврата от Арендатора Арендодателю), не будет считаться продлением Срока Договора.

3.7. В случае расторжения или прекращения Договора до истечения периода, за который Арендатор уже оплатил авансом Арендную плату, соответствующая часть Арендной платы, покрывающая период после передачи Земельного участка Арендатором Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата), подлежит возврату Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней от наиболее поздней из следующих дат: (а) даты расторжения/прекращения Договора, и (б) даты возврата Арендатором Земельного участка Арендодателю со всеми Улучшениями.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. За пользование Земельным участком Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату в размере, рассчитываемом согласно следующей формуле:

4.2. Стороны соглашаются, что Арендатор обязуется уплатить Арендную плату за период с 19 декабря 2014 года по 30 сентября 2015 года включительно до 19 января 2015 года. Далее оплата производится в порядке, предусмотренном п.4.4.

4.3. В случае изменения или пересчета суммы земельного налога на Земельный участок, начиная с даты такого изменения или пересчета (включительно) при расчете Арендной платы в расчет автоматически принимается измененная сумма земельного налога на Земельный участок без необходимости подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору о таком изменении или иного документального оформления Сторонами такого изменения. В случае изменения или пересчета Земельного налога за прошедшие периоды в пределах Срока Аренды Арендодатель включает сумму пересчета в расчет Арендной платы за очередной период либо выставляет счет за предшествующие периоды на уточненные суммы со сроком оплаты в течение 5 (пять) рабочих дней с даты выставления такого счета. При этом Арендатор соглашается с таким пересчетом и обязуется оплатить соответствующие суммы.

4.4. Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Земельного участка и уплачивается Арендатором ежеквартально (под кварталом для целей настоящего Договора понимается календарный квартал) не позднее 5 (пятого) числа первого месяца оплачиваемого квартала за полный квартал. Арендная плата за период с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Земельного участка по последнее число квартала, в котором был подписан Акт приема-передачи Земельного участка (обе даты включительно), уплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения (государственной регистрации) Договора. Арендная плата уплачивается Арендатором на банковский счет Арендодателя, указанный в статье 12 настоящего Договора, либо иной счет, сообщенный Арендодателем Арендатору.

4.5. Обязательство по оплате любого платежа по Договору считается исполненным одной

Стороной, и соответствующий платеж считается полученным другой Стороной, в дату, когда сумма такого платежа была перечислена на расчетный счет получателя платежа. Оплачивающая Сторона обязана оплатить все банковские комиссии и нести любые другие расходы по платежу, которые могут быть затребованы ее банком и/или третьим банком до момента, когда платеж поступит на расчетный счет получающей Стороны.

4.6. Арендодатель приложит все разумные усилия для своевременного выставления Арендатору счетов на уплату Арендатором платежей, причитающихся Арендодателю по Договору, однако неполучение или несвоевременное получение Арендатором такого счета, или наличие ошибок в таких счетах (в том числе в отношении подлежащих уплате сумм), или иные обстоятельства, связанные с такими счетами, не освобождают Арендатора от обязанности совершать соответствующие платежи в надлежащем размере и в сроки, предусмотренные Договором.

4.7. Возникновение вопросов или спора в отношении части любого счета, или денежного требования, или сумм, причитающихся одной из Сторон от другой Стороны по условиям Договора, не влияет на обязанность соответствующей Стороны оплатить в установленный срок неоспариваемую часть указанного счета, требования или суммы.

4.8. В случае, если какой-либо платеж, причитающийся Арендодателю, не был произведен Арендатором в установленный срок, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,5% (ноль целых и пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с первого календарного дня, следующего за днем истечения срока совершения соответствующего платежа.

Указанная неустойка уплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Арендодателя.

4.9. Стороны обеспечат своевременное оформление и передачу друг другу документов, необходимых для налогового и бухгалтерского учета платежей по Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Принять Земельный участок по Акту приема-передачи в Дату Начала.

5.1.2. Использовать Земельный участок исключительно по Целевому назначению с правом выполнения любых Строительных работ в отношении любого из Объектов.

5.1.3. Вносить Арендную плату в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

5.1.4. Реализовать Проект в сроки, установленные Графиком реализации Проекта, который Арендатор должен передать Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

5.1.5. Завершить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию каждого из Объектов не позднее окончания срока действия Разрешения на строительство соответствующего Объекта и в соответствии с Графиком реализации Проекта, согласованным Сторонами в течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты получения положительного заключения экспертизы Проектной документации на строительство всего объема Объектов (каждого из них) Арендатор обязан разработать и предоставить на согласование Арендодателю уточненный График реализации Проекта в части выполнения Строительных работ, который должен быть согласован и подписан Сторонами в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения положительного заключения экспертизы Проектной документации на строительство всего объема Объектов (каждого из них). При этом сроки выполнения Строительных работ, указанные в Графике реализации Проекта в части выполнения Строительных работ не должны превышать сроки, установленные проектом организации строительства.

5.1.6. Осуществлять строительство Объектов в строгом соответствии с требованиями применимого законодательства, в том числе, но не ограничиваясь, получать все необходимые разрешения, одобрения и согласования уполномоченных органов, получать все необходимые лицензии, допуски и разрешения на производство Проектных и Строительных работ и/или привлекать подрядчиков/субподрядчиков, у которых имеются все необходимые лицензии,

допуски и разрешения для реализации Проекта.

5.1.7. Обеспечить за счет собственных сил (с учетом положений пункта 5.2.3. Договора) финансирование всех расходов, возникающих в процессе реализации Проекта, включая (но не ограничиваясь) расходы на Арендную плату, на подготовку, согласование и утверждение градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовку и экспертизу Проектной документации, выполнение Строительных работ (включая работы по ликвидации (сносу) Здания) и ввод Объектов в эксплуатацию.

5.1.8. Не допускать ухудшения качества почв и экологической обстановки на Земельном участке и прилегающих к Земельному участку территориях в результате своей хозяйственной деятельности. Убытки, причиненные Арендодателю ухудшением качества почв и/или экологической обстановки на Земельном участке в результате хозяйственной деятельности Арендатора, подлежат возмещению Арендатором в полном объеме по требованию Арендодателя.

5.1.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель, органов государственного строительного надзора и иных уполномоченных государственных органов беспрепятственный доступ на Земельный участок. Выполнять в соответствии с требованиями городских коммунальных служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов, расположенных на Земельном участке. При необходимости проведения на Земельном участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ обеспечить им беспрепятственный доступ на Земельный участок.

5.1.10. Без решения/разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов) не осуществлять на Земельном участке работы, для проведения которых требуется соответствующее решение/разрешение.

5.1.11. Исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с условиями Договора и требованиями применимого законодательства Российской Федерации.

5.2. Арендатор не вправе:

5.2.1. Совершать какие-либо сделки по распоряжению правом аренды Земельного участка (долями в праве аренды Земельного участка), в том числе (но не исключительно) по передаче Земельного участка (в целом или в части) в субаренду, передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, передаче арендных прав в залог (в том числе совершать действия, которые повлекут или могут повлечь возникновение в отношении Земельного участка (его части) ипотеки в силу закона), и/или внесения их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал другого юридического лица, или паевого взноса в производственный кооператив, или вклада в простое товарищество, обременении иными правами третьих лиц.

5.2.2. Оформлять право собственности на Незавершенные строительством объекты, а также на Объекты, строительство которых было начато, но не завершено Арендатором.

5.2.3. С учетом положений пункта 6.1. Договора, без согласия Арендодателя заключать с любыми лицами договоры участия в долевом строительстве (в том числе предварительные), инвестиционные договоры в отношении любого из Объектов (его помещений и/или площадей), а также привлекать инвестиции для строительства Объектов любым иным образом, который повлечет или может повлечь обременение Земельного участка (его части), права аренды Земельного участка (доли в праве) правами третьих лиц.

Арендодатель настоящим дает свое согласие на заключение Арендатором одного договора соинвестирования с одним ЖСК (жилищно-строительный кооператив), который будет привлекать денежные средства физических и юридических лиц для инвестирования в строительство Объектов на Земельном участке.

5.2.4. Без согласия Арендодателя осуществить государственную регистрацию своих прав на построенные Объекты.

5.3. Арендодатель вправе:

5.3.1. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора и требований применимого законодательства.

5.3.2. На возмещение Арендатором убытков, возникших в связи с действиями/бездействием арендатор, причиненных ухудшением качества Земельного участка и в результате использования Арендатором Земельного участка не по Целевому назначению или с нарушением законодательства Российской Федерации и/или г. Москвы.

5.3.3. Требовать досрочного прекращения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и/или настоящим Договором.

5.3.4. В период действия Договора не чаще одного раза в 2 месяца запрашивать у Арендатора любую информацию и документы, касающиеся предпроектных работ, инженерных изысканий, получения технических условий на все виды проектируемых сетей и инженерных коммуникаций, проектирования и строительства Объектов, свободно посещать Земельный участок, а также за свой счет осуществлять аудит и техническую инспекцию выполняемых Строительных работ (в том числе с привлечением соответствующих специалистов, осуществляемым Арендодателем самостоятельно, по своему усмотрению без предварительного согласования их кандидатур с Арендатором).

5.4. Арендодатель обязан:

5.4.1. Передать Арендатору Земельный участок по Акту приема-передачи Земельного участка в состоянии, в каком Земельный участок имеется на момент подписания Договора.

5.4.2. Исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с условиями Договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. При подписании настоящего Договора Стороны исходили из того, что в случае неполной оплаты Арендатором акций по договорам купли-продажи акций компании нерезидента «FARMVIEW MANAGEMENT LIMITED», заключенным между Арендатором и указанными ниже в настоящем пункте лицами, Арендатор обязуется заключить договоры участия в долевом строительстве на сумму, соответствующую неоплаченным суммам по указанным договорам купли-продажи акций, в сроки и на условиях, которые предусмотрены в таких договорах купли-продажи акций, включая дополнительные соглашения к ним, со следующими лицами:

- а) Иноземцевой Эммой Евсеевной, гражданкой Российской Федерации, 22 июня 1960 года рождения, пол женский, место рождения: гор. Москва, паспорт 45 14 548354, выдан 01 апреля 2014 года, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Южнопортовый, код подразделения 770-113, зарегистрированной по адресу: город Москва, улица 7-я Кожуховская, дом 8, корпус 1, квартира 37) с которой Арендатор 17.11.2014г. заключил Договор купли-продажи акций №1 («ДКПА-1»), с изменениями, внесенными Дополнительным Соглашением №1 от 18 декабря 2014г., Дополнительным соглашением №2 от 19 декабря 2014 года;
- б) Кузнецовой Татьяной Анатольевной, гражданкой Российской Федерации, 11 июня 1972 года рождения, пол женский, место рождения: гор. Славянск, Донецкой области, Украинской ССР, паспорт 45 98 740872, выдан 19 июля 1999 года, 29 отделением милиции города Москвы, код подразделения 773-029, зарегистрированной по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Маршала Рыбалко, дом 11, квартира 23, с которой Арендатор 17.11.2014г. заключил Договор купли-продажи акций №2 («ДКПА-2»), с изменениями, внесенными Дополнительным Соглашением №1 от 01 ноября 2014г., Дополнительным соглашением №2 от 19 декабря 2014 года;
- в) Тё Павлом Владимировичем, гражданином Российской Федерации, 20 мая 1963 года рождения, место рождения город Ташкент Узбекистан, паспорт 45 09 722186, выдан Отделением по р-ну Пресненский ОУФМС России по гор. Москве в ЦАО 25 июня 2008 года, код подразделения 770-008, зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, город Москва, Конюшковская улица, дом 26, квартира 21, с которым

Арендатор 17.11.2014г. заключил Договор купли-продажи акций №3 («ДКПА-3»), с изменениями, внесенными Дополнительным Соглашением №1 от 19 декабря 2014 года.

6.2. Стороны договорились и согласились, что в случае досрочного прекращения настоящего Договора все Улучшения, произведенные Арендатором с даты передачи Земельного участка Арендатору до даты возврата Земельного участка Арендодателю передаются Арендатором в собственность Арендодателя. При этом Арендодатель возмещает Арендатору согласованные Сторонами фактические и документально подтвержденные затраты Арендатора на произведенные Улучшения.

6.3. Право Арендодателя на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным в пунктах 9.2.1, 9.2.3 и 9.2.4 ниже, не может быть реализовано Арендодателем, если по состоянию на 31 марта 2015 года Арендатором оплачено 75% цены договоров купли-продажи акций, указанных в пункте 6.1 Договора, и по состоянию на 30 июня 2015 года Арендатором оплачено 80% цены договоров купли-продажи акций, указанных в пункте 6.1 Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые на момент заключения Договора невозможно было ни предвидеть, ни предотвратить и которые возникли помимо воли Сторон.

К форс-мажору относятся следующие обстоятельства: войны, гражданские волнения, эпидемии, катастрофы, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также блокады и эмбарго и иные аналогичные обстоятельства.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств уведомить другую Сторону в письменной форме о наступлении таких обстоятельств и, по требованию другой Стороны, предъявить документ, выданный компетентным органом, подтверждающий наступление таких обстоятельств. Этот документ должен содержать сведения о характере форс-мажора и оценку его воздействия на способность ссылающейся на это событие Стороны выполнять свои обязательства по Договору, а также способность выполнить эти обязательства в установленные сроки. Сторона, не способная выполнять свои обязательства по Договору по причине наступления события форс-мажор, должна приложить все усилия к тому, чтобы по возможности в кратчайшие сроки справиться с ситуацией и приступить к надлежащему выполнению обязательств по Договору.

Не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, уведомляет в письменной форме другую Сторону о таком прекращении и указывает срок, к которому она сможет выполнить свои обязательства по Договору. В случае не уведомления или задержки в уведомлении ссылающейся Стороной другой Стороны о событии форс-мажор ссылающаяся Сторона будет нести материальную ответственность перед другой Стороной за убытки, причиненные ей таким не уведомлением или задержкой уведомления.

В случае обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, освобождается от выполнения своих обязательств по Договору и срок действия Договора продлевается на период действия такого обстоятельства. Если обстоятельства форс-мажор продолжаются более 6 месяцев без перерыва, любая из Сторон по Договору вправе прекратить действие Договора путем направления письменного уведомления другой Стороне, если Стороны не договорятся об ином.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, вытекающие из Договора или связанные с ним, в том числе преддоговорные споры, споры о внесении в Договор изменений и дополнений, признании Договора полностью или в части недействительным/ничтожным, Стороны согласились передавать на рассмотрение в Арбитражном суде города Москвы, где они будут рассматриваться в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации. Досудебный порядок регулирования споров между Сторонами не устанавливается.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;

- в случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящим Договором.

9.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке путем направления уведомления Арендатору отказаться от исполнения Договора с компенсацией Арендатору согласованных Сторонами фактических и документально подтвержденных затрат Арендатора на произведенные Улучшения, в любом из следующих случаев:

9.2.1. нарушение Арендатором на 2 (два) календарных месяца или более любого из сроков, установленных Графиком реализации Проекта, исключая периоды задержки, которые возникли не по вине Арендатора;

9.2.2. реализация/продажа Арендатором третьим лицам квартир, которые войдут в объект долевого строительства по договорам, указанным в пункте 6.1;

9.2.3. заключение Арендатором с любыми третьими лицами договоров участия в долевом строительстве, инвестиционных договоров и иных подобных договоров в отношении Объектов без предварительного письменного согласия Арендодателя;

9.2.4. регистрация Арендатором права собственности на Объекты незавершенного строительства без предварительного письменного согласия Арендодателя;

9.2.5. неисполнение Арендатором обязанности, указанной в пункте 6.1. Договора;

9.2.6. задержка на 3 (три) календарных месяца или более срока выплаты Арендатором Арендной платы по Договору.

9.3. В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2 Договора, такой отказ вступит в силу, а Договор будет считаться расторгнутым, в дату, указанную в этом уведомлении. При этом уведомление о расторжении настоящего Договора должно быть направлено Арендодателем Арендатору не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения Договора.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ

10.1. Уведомления, извещения, требования, запросы и иные юридически значимые сообщения (далее – «Уведомления»), направляемые Сторонами друг другу в связи с Договором, должны быть составлены в письменной форме, подписаны соответствующей Стороной или от ее имени уполномоченным на то лицом и переданы либо лично (с курьером), либо заказным (или ценным) письмом по приведенным ниже адресам Сторон (которые могут быть изменены на другой адрес путем направления Уведомления в соответствии с настоящим пунктом Стороной, чей адрес изменяется, другой Стороне):

для Арендодателя: Россия, 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1.

для Арендатора: Россия, 125284, город Москва, Ленинградский проспект,
дом 31А, строение 1.

10.2. Уведомления, переданные курьерской службой или доставленные из рук в руки, считаются полученными в день доставки в момент передачи.

10.3. Стороны обязуются своевременно информировать друг друга об изменении лиц, уполномоченных действовать от имени Сторон при исполнении Договора, изменении своих

адресов, банковских реквизитов и иных данных, необходимых для исполнения обязательств по Договору. Несвоевременное сообщение другой Стороне об указанных изменениях освобождает последнюю от ответственности за ненадлежащее выполнение обязательства, если оно явилось следствием такого несвоевременного сообщения об указанных изменениях.

10.4. Если какая-либо из Сторон будет отсутствовать по ее адресу, указанному в п. 10.1 Договора (или измененному в вышеуказанном порядке), и если на момент направления соответствующего Уведомления у направляющей Стороны не будет полученных от другой Стороны сведений о ее новом адресе, соответствующее Уведомление будет считаться полученным Стороной-адресатом после его отправки по последнему известному посылающей Стороне адресу:

а) для отправленных заказным (ценным) письмом – в 10 (десятый) календарный день со дня отправки (не считая день отправки);

б) для отправленных лично (с курьером) – в момент, установленный п. 10.2 Договора в качестве момента доставки соответствующего уведомления.

10.5. Уведомление, от получения которого Сторона отказалась, считается доставленным и полученным этой Стороной в дату и момент такого отказа.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Во всех случаях, когда требуется получение согласия (одобрения, утверждения и т.п.) Арендодателя, такое согласие считается полученным, только если оно выражено в письменной форме.

11.2. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работы для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

а) своим аффилированным лицам, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной;

б) своим юристам, аудиторам и агентам – в необходимом объеме;

в) банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по настоящему Договору;

г) государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда или арбитражного суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны.

11.3. Договор подлежит государственной регистрации. Стороны обязаны осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня его подписания Сторонами. В целях осуществления такой регистрации Стороны обязуются настолько быстро, насколько это является разумно возможным предоставить в регистрирующий орган все документы, необходимые со своей стороны для такой государственной регистрации. Стороны обязуются незамедлительно подписать любые дополнительные соглашения к Договору, которые могут быть затребованы регистрирующим государственным органом в целях осуществления указанной регистрации, или внести необходимые изменения и дополнения непосредственно в текст Договора и повторно его оформить надлежащим образом, при условии, что коммерческие условия Договора должны оставаться неизменными. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает Арендатор, а если они будут оплачены Арендодателем (полностью или в части), то Арендатор возместит их Арендодателю по первому требованию последнего.

11.4. Отношения Сторон, вытекающие из Договора, в том числе в части, не урегулированной Договором, будут регулироваться законодательством Российской Федерации.

11.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

- Приложение №1: Кадастровый паспорт Земельного участка;
- Приложение №2: Форма Акта приема-передачи Земельного участка;
- Приложение №3: Перечень расположенных на Земельном участке зданий, строений, сооружений;
- Приложение №4: Перечень Незавершенных строительством объектов;

12. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

**Закрытое акционерное общество
«Тепличное»**

Юр.адрес: 123298, г. Москва, ул.
Хорошевская 3-я, д.7
Почтовый адрес: 123317, г. Москва,
Пресненская наб., д. 8, стр. 1
ОГРН 1027700117664
ИНН 5000000546, КПП 773401001
р/с: 40702810538200100619
в Сбербанк России (ОАО)
к/с: 30101810400000000225
БИК 044525225

Арендатор:

**Общество с ограниченной
ответственностью «МонАрх-УКС»**
Юр. И почтовый адрес: 125284, город
Москва, Ленинградский проспект, дом 31А,
строение 1
ОГРН 5147746194921
ИНН 7714947216, КПП 771401001
р/с: 40702810100070002688
в ОАО «Банк Москвы»
к/с: 30101810500000000219
БИК: 044525219

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени
Арендодателя:



/Тё П.В.

Должность: Генеральный директор

Подписано от имени
Арендатора:



/Курако Д.В.

Должность: Генеральный директор



Приложение №1
к Договору аренды земельного участка № 3-1 от 19.12.2014 г.
Кадастровые паспорта земельного участка

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование филиала кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" октября 2014г. № 77/501/14-1013377

1	Кадастровый номер	77:08:0010004:10094	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	КП.1
4	Номер кадастрового квартала:	77:08:0010004					
5	Общие сведения	Предельные номера: 77:08:0010004:1000					
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.04.2013					
7	Местоположение: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 7						
8	Категория земель: Земли населенных пунктов						
9	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прилагаются на дополнительном листе						
10	Площадь: 114057 +/- 118 кв. м						
11	Кадастровая стоимость (руб.): 6800308735.14						
12	Сведения о правах:						
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ			
		Закрытое акционерное общество "Тепличное"	Собственность				
14	Особые отметки:						
15	Сведения о природных объектах:						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 77:08:0010004:10094, 77:08:0010004:10095, 77:08:0010004:10096				
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:				
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77:08:0010004:1000				
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):				

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

Г. С. Баранов

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" октября 2014г. № 77/501/14-101377

КП.1

1	Кадастровый номер 77:08:0010004:10094	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
10	объекты размещения жилых и нежилых помещений, нежилого помещения многоквартирных жилых домов (1.2.1); объекты размещения учреждений дошкольного воспитания (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения учреждений начального и среднего общего образования (1.2.17); объекты размещения помещений для размещения многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3)				

Начальник отдела

(подпись)

МП

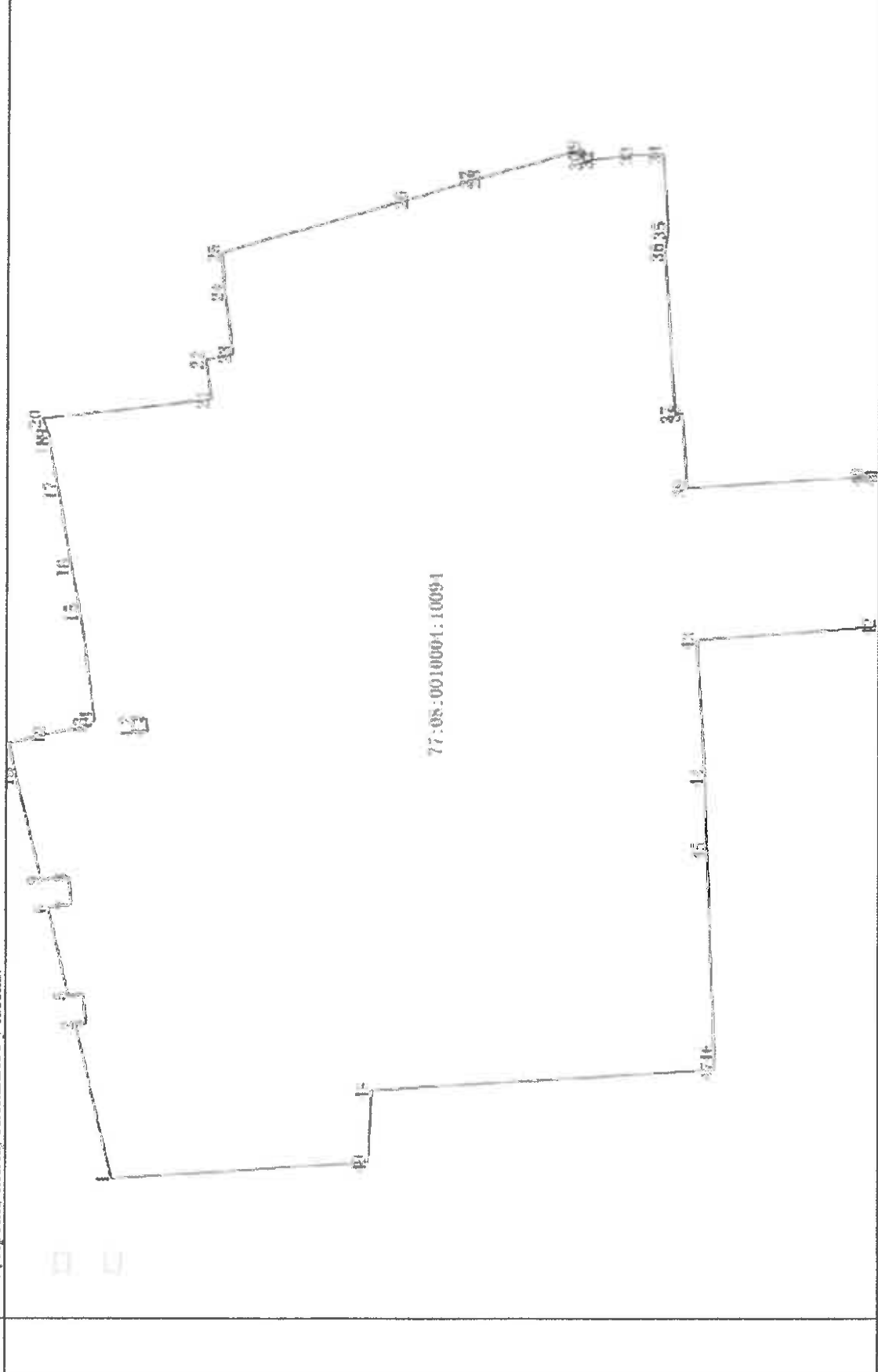
(подпись)

Г. С. Баранов

(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" октября 2014г. № 77/501/14-1013377

1	Кадастровый номер 77:08:0010004:10094	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				



5 Масштаб _____

Начальник отдела
(инициалы, фамилия)
Г. С. Баранов

МП.

МП.

Начальник отдела
(инициалы, фамилия)

Филиал ФГУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование государственного учреждения)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
13.10.2014 № 77/501/14-1013399

1	Кадастровый номер	77:08:0010004:10096	Лист № 1	3	Всего листов: 6	КВ.1
---	-------------------	---------------------	----------	---	-----------------	------

4	Номер кадастрового квартала:	77:08:0010004
---	------------------------------	---------------

5	Общие сведения	Предметные номера: 77:08:0010004:1000
---	----------------	---------------------------------------

6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 02.04.2013
---	---

8	Местоположение: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 7, стр. 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17
---	--

9	Категория земель: Земли населенных пунктов
---	--

10	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прилагаются на дополнительном листе
----	---

11	Площадь: 10684 +/- 36 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 637001661.68	13	Система координат: СК кадастрового округа
----	-----------------------------	----	--	----	---

Сведения о правах:					
14	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
	Закрытое акционерное общество "Тепличное"	Собственность			Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует

15	Особые отметки:	
----	-----------------	--

16	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке):	17.1	
		17.2	Дорофеева Любовь Борисовна ООО "ТЕОПРОФ". Аттестат № 77-11-25
		17.3	25.03.2013

17	Дополнительные сведения	
----	-------------------------	--

Начальник отдела _____ М.П. _____ И. С. Баранов
(полное наименование государственного учреждения) (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
13.10.2014 № 77/501/14-1013399

КВ.1

1	Кадастровый номер 77:08:0010004:10096	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
10	объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования жилых домов (1.2.1); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения помещений и технических устройств многоквартирных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3)				

Начальник отдела _____ М.П. _____ Г. С. Баранов
(инициалы, фамилия) (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
13.10.2014 № 77/501/14-1013399

КВ.2

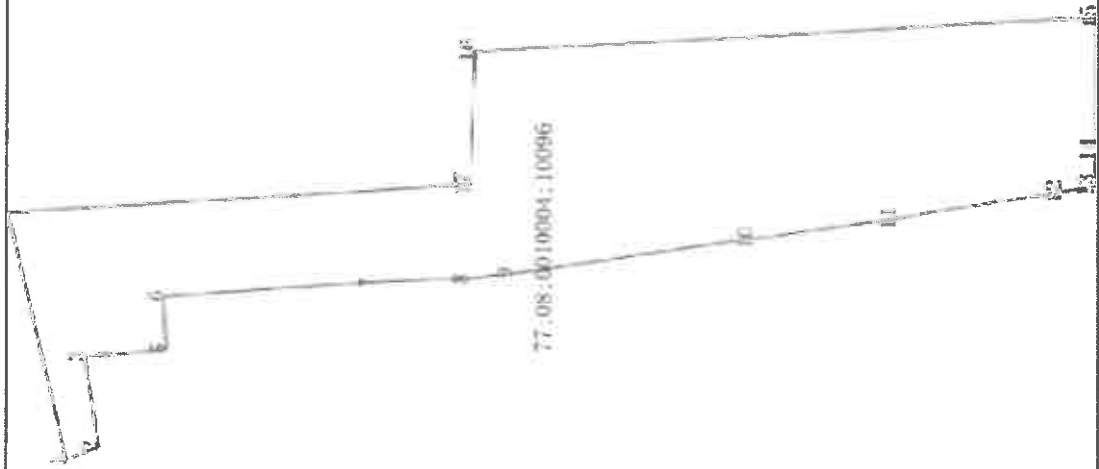
- | | |
|---|--|
| 1 | Кадастровый номер 77:08:0010004:10096 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка. |

Всего листов: 6

Лист № 3

2

3



5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись)

МП

Г. С. Баранов
(подпись, фамилия)