

**Договор № ГГ/01-2018  
аренды земельного участка**

г. Москва

"09" января 2018г.

**Акционерное общество «Автокомбинат № 28» (АО «Автокомбинат № 28»)**, в лице Генерального директора Л.А. Кулик, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Глобал Групп» (ООО «Глобал Групп»)**, в лице Генерального директора Т.А. Воробьевой, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером: 77:03:0003021:6266, площадью: 47 882 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: г. Москва, проезд Тюменский (далее – **«Земельный участок»**), а Арендатор обязуется принять Земельный участок по Акту приема-передачи (Приложение № 2 к Договору) и ежеквартально оплачивать арендную плату.

Стороны особо отмечают, что Арендатор вправе выкупить Земельный участок на условиях, предусмотренных Договором.

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2017г. сделана запись регистрации №77:03:0003021:6266-77/003/2017-1.

1.3. На земельном участке расположен следующий объект недвижимости:

- Здание кадастровый номер 77:03:0003021:1110, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 60,4 кв.м., адрес(местонахождение) объекта: г. Москва, пр. Тюменский, д. 3, стр. 9, находящееся в собственности в соответствии со свидетельством государственной регистрации права 77-АО 893390 от 18.01.2014 г.;

1.4. Земельный участок предоставляется для использования в соответствии с его целевым назначением, принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием согласно п.1.1. Договора, а также для строительства на Земельном участке Жилого комплекса с детским общеобразовательным учреждением, школой, включая разработку градостроительной и проектной документации.

1.5. Договор заключен сроком на 4 (Четыре) года и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

1.6. Арендатор уведомлен о том, что Земельный участок обременен ипотекой в пользу ПАО «Московский Кредитный Банк» (Залогодержатель) Договор залога № 415902/17 от 17.11.2017г., зарегистрирован за № 77:03:0003021:6266-77/003/2017-1 от 04.12.2017г.

1.7. Все изменения и дополнения, в том числе в части установления срока действия Договора, изменения размера, срока уплаты и/или формы оплаты по Договору вносятся при наличии письменного согласия Залогодержателя.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер годовой арендной платы составляет 2 222 224 (Два миллиона двести двадцать две тысячи двести двадцать четыре) рубля 00 копеек, в том числе НДС 338 983 рублей 32 копейки (далее – **«арендная плата»**).

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями в размере 555 556 (Пятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18% - 84 745 рублей 83 копейки, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа первого месяца квартала, за четвертый квартал - не позднее 25 декабря путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в ст. 10 Договора.

2.3. Стороны вправе изменять размер арендной платы не чаще чем один раз в год. В этом случае Сторона, выступающая инициатором такого изменения, обязана направить другой Стороне письменное уведомление об изменении размера арендной платы не менее чем за 3

(Три) месяца до такого изменения. По получении указанного уведомления Сторона обязана направить один из ответов: а) согласие с предложенным размером арендной платы; б) протокол разногласий; в) уведомление о расторжении настоящего Договора.

Ответ направляется в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения уведомления об изменении размера арендной платы. Условие о новом размере арендной платы считается согласованным с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

2.4. Расходы по государственной регистрации Договора несет Арендатор.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. использовать Земельный участок в порядке, установленном Договором и действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с целевым назначением Земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.1.2. использовать для собственных нужд имеющиеся на Земельном участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.1.3. проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культур технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

3.1.4. получать документацию по планировке территории Земельного участка (ППТ, ПМТ, ГПЗУ), а также любую градостроительную документацию;

3.1.5. возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением Земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.1.6. требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом;

3.1.7. по истечении срока настоящего Договора выкупить Земельный участок в порядке и на условиях, установленных ст. 4 Договора.

3.1.8. изменить вид разрешенного использования (ВРИ) Земельного участка, уведомив об этом Арендатора не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до такого изменения.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3.2.2. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.2.3. осуществлять мероприятия по охране Земельного участка, в том числе меры пожарной безопасности;

3.2.4. соблюдать при использовании Земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.2.5. своевременно оплачивать арендную плату, установленную ст. 2 Договора. Обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи Земельного участка;

3.2.6. не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;

3.2.7. в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента прекращения Договора вернуть Арендодателю Земельный участок по акту.

3.3. Арендодатель обязан:

3.3.1. передать Арендатору по Акту приема-передачи Земельный участок в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора;

3.3.2. предупредить Арендатора о правах третьих лиц на Земельный участок;

3.3.3.уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

#### 4. ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

4.1. Выкупная стоимость Земельного участка определяется по соглашению Сторон путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

Стороны договорились зачесть в выкупную стоимость сумму ранее внесенных Арендатором арендных платежей по настоящему Договору.

4.2. Право Арендатора на выкуп Земельного участка наступает по истечении срока аренды Земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора.

4.3. Арендатор обязан направить Арендодателю уведомление о своем намерении воспользоваться правом на выкуп Земельного участка не позднее чем за 1 (Один) месяц до истечения срока аренды Земельного участка по Договору, а также направить вместе с уведомлением проект договора купли-продажи Земельного участка.

4.4. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения документов, указанных в п. 4.3 настоящего Договора, Арендодатель обязан направить Арендатору подписанный договор купли-продажи Земельного участка в 3 (Трех) экземплярах или направить протокол разногласий к проекту договора купли-продажи Земельного участка.

4.5. Стороны обязаны согласовать условия договора купли-продажи Земельного участка в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Арендатором документов, указанных в п. 4.3 настоящего Договора.

4.6. Если на момент окончания действия Договора размер внесенной Арендатором арендной платы превысит размер выкупной стоимости Земельного участка, Стороны определили, что в таком случае выкупная стоимость Земельного участка считается внесенной в полном объеме, а арендная плата, внесенная сверх выкупной стоимости возврату не подлежит.

4.7. Расходы по государственной регистрации договора купли-продажи Земельного участка несет Покупатель.

#### 5. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

5.1. Арендатор настоящим заявляет и гарантирует Арендодателю, по смыслу ст. 431.2 Гражданского Кодекса РФ, что все нижеперечисленное соответствует действительности на дату подписания настоящего Договора.

5.1.1. Арендатор является юридическим лицом, надлежащим образом зарегистрированным, по законодательству Российской Федерации;

5.1.2. Арендатор наделен всеми необходимыми правами для заключения и надлежащего исполнения настоящего Договора, в том числе для составления и подписания любых документов в связи с настоящим Договором; указанные документы, после их оформления, будут создавать действительные обязательства Арендатора в соответствии с их условиями;

5.1.3. Арендатор совершил все действия, необходимые для заключения и надлежащего исполнения настоящего Договора, иных документов, которые будут оформлены Арендатором в связи с настоящим;

5.1.4. Арендатор не будет размещать на территории Земельного участка какое-либо вредное производство.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, установленного п. 2.2 Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты процентов за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.3. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор от исполнения обязательств в натуре.

#### 7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении Договора, Стороны решают путем переговоров.

7.2. При не урегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством РФ.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не менее чем за 1 (Один) месяц.

8.2. Каждая из Сторон вправе потребовать расторжения Договора по решению суда (в судебном порядке) по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Расторжение настоящего Договора не ведет к прекращению каких-либо требований, которые любая из Сторон может иметь к другой Стороне в отношении какого-либо предшествующего нарушения положений настоящего Договора.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и направлены в адрес Стороны-получателя по адресу, указанному в ст. 10 Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.5. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- Приложение №1 – Выписка ФГИС ЕГРН (копия);
- Приложение №2 - Акт приема-передачи (форма).

## 10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Арендодатель:

АО «Автокомбинат № 28»

107370, г. Москва, Тюменский проезд, дом 5,

строение 2, помещение IV, комн.16

ИНН/КПП: 7718013707/774901001

ОГРН: 1027700157803

р/сч: 40702810300760008839

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ  
БАНК»

к/с: 30101810745250000659

БИК: 044525659

### Арендатор:

ООО «Глобал Групп»

129626, г. Москва, ул. Староалексеевская,

дом 7, помещение IV, комн. 5Б

ИНН/КПП: 9717048725/771701001

ОГРН: 5167746371425

р/сч: 40702810500760012926

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ  
БАНК»

к/с: 30101810745250000659

БИК: 044525659

Генеральный директор

  
/Д.А. Кулик/



Генеральный директор

  
/Т.А. Воробьева/




**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

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


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|   |  |   |                                |  |
|---|--|---|--------------------------------|--|
| Земельный участок   |  | (вид объекта недвижимости)  |                                |  |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>  | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>   </u> | Всего разделов: <u>3</u>  | Всего листов выписки: <u>3</u> |  |
| 20.06.2017  |  |   |                                |  |
| Кадастровый номер:  |  | 77-03-0003021   | 77-03-0003021-6266             |  |
| Номер кадастрового квартала:  |  | 77-03:0003021   |                                |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  |  | 20.06.2017  |                                |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |  | данные отсутствуют  |                                |  |
| Адрес:  |  | Москва, проезд Тюменский  |                                |  |
| Площадь:  |  | 47882 +/- 31 кв. м  |                                |  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  |  | 2492129297,42   |                                |  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |  | 77-03-0003021:6008, 77-03-0003021:6011, 77-03:0003021:1039, 77-03:0003021:1107, 77-03:0003021:1108, 77-03:0003021:1109, 77-03:0003021:1110, 77-00:0000000-68586   |                                |  |
| Категория земель:   |  | Земли населенных пунктов  |                                |  |
| Виды разрешенного использования:  |  | <p>производственная деятельность (6.0) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сырья и заготовок (1.2.9)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения продовольственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сырья и заготовок (1.2.9)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений (1.2.9)); коммунальное хозяйство (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полог отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелевизионной, воздушных линий электропередачи конструкторских элементов и сооружений, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных линий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13))</p> |                                |  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  |  | Сведения об объекте недвижимости имеются в Едином государственном реестре недвижимости  |                                |  |
| Общие отметки:  |  | Для данного земельного участка обеспечен эксклузивный земельный участок (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 77-03-0003021:66  |                                |  |
| Получатель выписки:   |  | Открытое акционерное общество "АВТОНОМ" ИНН 77-03-0003021-000000000000  |                                |  |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ<br>(полное наименование должности)                               |  |    |                                |  |
|   |  | М.П. Ангелина И. В.   |                                |  |
|   |  | (инициалы, фамилия)   |                                |  |

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

Раздел 2

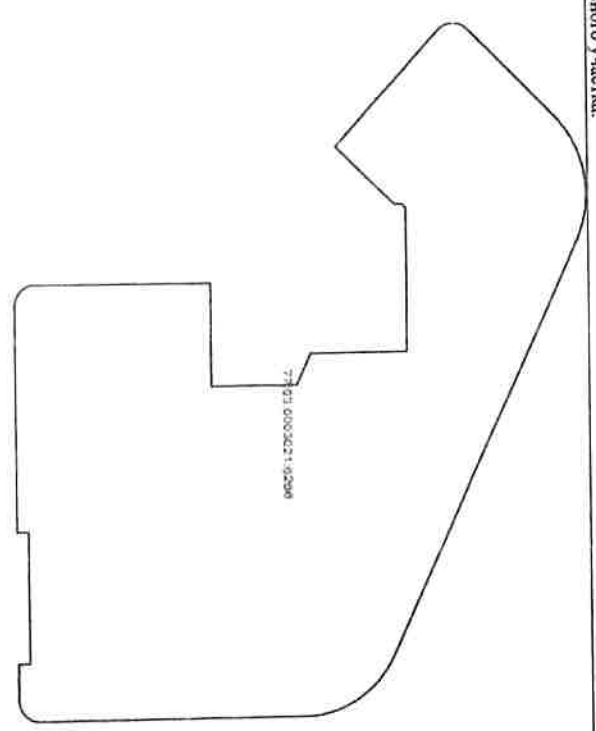
|                            |                  |                                 |                                |
|----------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Земельный участок          |                  |                                 |                                |
| (вид объекта недвижимости) |                  |                                 |                                |
| Лист № <u>7</u>            | Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : |                                |
| <u>20.06.2017</u>          |                  | Всего разделов: <u>3</u>        | Всего листов выписки: <u>3</u> |
| Кадастровый номер:         |                  | <u>77:03:0003021:6266</u>       |                                |

|  |  |
|--|--|
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Открытое акционерное общество "АВТОКОМБИНАТ № 28", ИНН: 7718013707, ОГРН: 1027700157803   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 77:03:0003021:6266-77/003/2017-1 от 20.06.2017   |
| 3. Документ-основания:   | 3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 05.04.2017 №М-03-С02203;<br>Договор купли-продажи земельного участка от 05.04.2017 №М-03-С02204;<br>Договор купли-продажи земельного участка от 05.04.2017 №М-03-С02205   |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Ипотека  |
| вид:   | 20.06.2017   |
| дата государственной регистрации:  | 77:03:0003021:6266-77/003/2017-2   |
| номер государственной регистрации:   | По Кредитному договору № 1185/12 от 12.04.2012 - срок возврата кредита 05.04.2017 включительно;<br>По Кредитному договору № 1152/13 от 04.04.2013 - срок возврата кредита 03.04.2018 включительно;<br>По Кредитному договору № 3080/13 от 10.06.2013 - срок возврата кредита 10.06.2018 включительно   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:   | Публичное акционерное общество "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК", ИНН: 7734202860  |
| 4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                      | Кредитный договор от 12.04.2012 №1185/12;<br>Дополнительное соглашение от 08.12.2014 №1 к кредитному договору от 12.04.2012 № 1185/12;<br>Кредитный договор от 10.06.2013 №3080/13;<br>Дополнительное соглашение от 11.12.2014 №1 к кредитному договору от 10.06.2013 № 3080/13;<br>Кредитный договор от 04.04.2013 №1152/13;<br>Дополнительное соглашение от 11.12.2014 №1 к кредитному договору от 04.04.2013 № 1152/13;<br>Договор залога недвижимости (ипотека) от 23.06.2015 №855213/15 |
| 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 третьих лиц, органа: | данные отсутствуют   |
| <b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ</b>  |  |
| (полное наименование должности)  |  |
|   |  |
| Амелина И. В.  |  |
| (инициалы, фамилия)  |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|   |           |                               |                   |
|---|-----------|-------------------------------|-------------------|
| Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small> |           |                               |                   |
| Лист № 20.06.2017   | Раздела 3 | Всего листов раздела 3: _____ | Всего разделов: 3 |
| Кадастровый номер: 77:03:0003021:6266                       |           | Всего листов выписки: 3       |                   |

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись, фамилия) Амслина И. В.



ФОРМА

Акт  
приема-передачи земельного участка

г. Москва

"\_\_" \_\_\_\_\_ 2017г.

Акционерное общество «Автокомбинат № 28» (АО «Автокомбинат № 28»), в лице Генерального директора Л.А. Кулик, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Глобал Групп» (ООО «Глобал Групп»), в лице Генерального директора Т.А. Воробьевой, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с Договором аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от "\_\_" июня 2017 г. (далее - "Договор аренды") передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_, категория земель \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - "Земельный участок").

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора аренды. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Акт составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Форма Акта приема-передачи земельного участка согласована:

Арендодатель:

АО «Автокомбинат № 28»

Генеральный директор



Арендатор:

ООО «Глобал Групп»

Генеральный директор



/Т.А. Воробьева/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
№ 77  
Произведена государственная регистрация договора  
10 АПР 2018  
№ 03/000301/2018-6266-77/012/2018-6  
Регистратор



Прочито, пронумеровано, скреплено подписью и печатью \_\_\_\_\_ лист \_\_\_\_\_

Генеральный директор АО «Автокомбинат № 28»

*Кулик*

Л.А. Кулик

Генеральный директор ООО «Глобал Групп»



Т.А. Воробьева

