

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Проект регистрации  
01-77/006-77/022/011/2010-74311  
МАР 2015  
ВАСИЛЕНКО А.В.

## ДОГОВОР

### субаренды земельного участка

город Москва

« 23 » 11 2010 года

**Жилищно-строительный кооператив «Академический»**, в лице председателя правления Матвеевой Анны Григорьевны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости»** в лице Генерального директора Эльвартыновой Инны Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», с другой Стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендатор обязуется предоставить Субарендатору за плату во владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 77:06:0002005:021, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,81 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Вавилова, вл. 27-31, предоставленный Арендатору по договору аренды с Департаментом земельных ресурсов города Москвы (именуемый далее также «Арендодатель») от 19.05.2004 № М-06-506736 (регистрационный номер 77-01/45-607/2004-172 от 28.07.2004) для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию жилого комплекса со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным гаражом-автостоянкой по адресу: ул. Вавилова, вл. 27-31 с учетом дополнительных соглашений от 26.12.2005 и от 10.11.2008.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается сроком до 31 декабря 2011 года, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Течение срока субаренды начинается с момента подписания Сторонами акта приема-передачи земельного участка и прекращается одновременно с истечением срока Договора, прекращением Договора или прекращением договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736.

2.2. По истечении срока действия Договора Субарендатор обязан принять меры к освобождению Участка от принадлежащего Субарендатору имущества, кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком, прочих неотделимых улучшений Участка и вернуть Арендатору Участок в последний день действия договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными

актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае если Субарендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора субаренды и при отсутствии возражений со стороны Арендатора, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой субарендной платы. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

В случае если Арендатор возражает против использования Субарендатором Участка после истечения срока Договора, то действие Договора прекращается.

### **3. ПЕРЕДАЧА УЧАСТКА СУБАРЕНДАТОРУ**

**3.1.** Передача Участка Субарендатору осуществляется Арендатором по месту его нахождения и оформляется актом приема-передачи, подписываемым Сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1). На дату передачи Участок обладает характеристиками, предусмотренными разделом 1 настоящего Договора.

Арендатор обязан передать Участок Субарендатору в течение 5 (пять) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

### **4. СУБАРЕНДНАЯ ПЛАТА**

**4.1.** Субарендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка Субарендатору, и вносится ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной субарендной платы, не позднее 25-го числа последнего месяца предыдущего квартала.

**4.2.** Размер субарендной платы рассчитывается на основании постановления Правительства Москвы № 273-ПП от 25.04.2006 «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве». Путем заключения дополнительного соглашения к Договору Стороны определяют или изменяют размер субарендной платы.

Арендатор по запросу Субарендатора предоставляет последнему заверенные копии платежных поручений с отметкой об исполнении банком, подтверждающих перечисление арендной платы в рамках договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736, налоговых деклараций с отметками налогового органа, в котором Арендатор состоит на учете, подтверждающие формирование налогового обязательства по налогу на добавленную стоимость.

**4.3.** Поскольку абзац третий пункта 3 договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736 устанавливает, что размер ежегодных арендных платежей изменяется и подлежит оплате в каждом случае централизованного

изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы, то в случае принятия таких актов исчисление субарендной платы осуществляется на основании письменного уведомления Субарендатора Арендатором с расчетом платежей и момента введения новых ставок и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Первый платеж по новым ставкам арендной платы производится на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

## **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**5.1.** Субарендатор обеспечивает проектирование и строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным гаражом-автостоянкой по адресу: ул. Вавилова, вл. 27-31 (далее – Объект) согласно условиям договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736.

**5.2.** Субарендатор обязуется в недельный срок после утверждения проекта Мосгосэкспертизой представить в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы раздел проекта организации строительства и архитектурно-конструктивный раздел проекта для оформления дополнительного участка под размещение стройплощадки.

**5.3.** Субарендатор обязуется осуществить строительство объекта в срок, определяемый в договорах, поименованных в пункте 5.1 настоящего договора. В случае нарушения данного условия Арендодателем в установленном порядке будут применены повышающие коэффициенты к ставкам арендной платы, что повлечет за собой соответствующее увеличение субарендной платы.

**5.4.** В соответствии с пунктом 4.8 договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736 Субарендатор обязуется в установленном порядке обеспечить благоустройство земельного участка площадью около 0,38 га и компенсационное озеленение земельного участка площадью около 0,47 га.

**5.5.** Субарендатор в случае необходимости осуществляет Государственную экологическую экспертизу проекта строительства жилого дома согласно Федеральному закону от 23.11.1995 г. № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе».

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Субарендатор имеет право:**

**6.1.1.** Использовать земельный участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

**6.1.2.** По истечении срока действия настоящего Договора или после его прекращения в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор субаренды на новый срок на согласованных условиях по

письменному заявлению Субарендатора.

**6.1.3.** Досрочно расторгнуть договор субаренды, предупредив об этом Арендатора за 1 (один) месяц.

## **6.2. Субарендатор обязан:**

**6.2.1.** Нести бремя содержания Участка.

**6.2.2.** Обеспечивать Арендатору и органам государственного надзора свободный доступ на участок для осуществления контроля за использованием и охраной земель.

**6.2.3.** Немедленно извещать Арендатора и соответствующие государственные органы о событии, нанесшем (или способным нанести) Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим земельным участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

**6.2.4.** Не заключать договоры и сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Субарендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение прав субаренды Участка или его части в уставный капитал хозяйствующих обществ и товариществ) без письменного разрешения Арендатора. Положение данного подпункта не распространяются на случай передачи Участка проектировщику по договору на проведение проектно-изыскательских работ или подрядчику по договору строительного подряда.

Правило настоящего подпункта не распространяются на сделки, заключаемые Субарендатором как застройщиком Участка в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**6.2.5.** Не допускать неправомерное использование Участка третьими лицами.

**6.2.6.** Своевременно и полностью выплачивать Арендатору субарендную плату по настоящему Договору в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

**6.2.7.** Своевременно возмещать Арендатору убытки, понесенные им по вине Субарендатора.

**6.2.8.** Письменно сообщить Арендатору не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

**6.2.9.** Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

**6.2.10.** Исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

**6.2.11.** Исполнять иные обязанности, вытекающие из субарендных отношений.

**6.3. Арендатор обязан:**

**6.3.1.** Предупредить Субарендатора обо всех обязательствах Арендатора, вытекающих из Договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736 земельного участка с кадастровым номером №77:06:0002005:021.

**6.3.2.** Предупредить Субарендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в субаренду Участок, если таковые имеются.

**6.3.3.** Не вмешиваться в деятельность Субарендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации.

**6.3.4.** Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

**6.3.5.** Воздержаться от совершения сделок, приводящих или могущих привести к расторжению договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736.

**6.4. Арендатор имеет право:**

**6.4.1.** Беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения использования Субарендатором Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, а также проверки характера способа его использования. При проведении строительных работ данное право может быть ограничено Субарендатором для цели соблюдения правил о безопасности строительных площадок, установленных Российской Федерацией, городом Москвой или подрядчиком.

**6.4.2.** Требовать от Субарендатора устранения в определенный Арендатором срок нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом Арендатор может потребовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

**6.4.3.** Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Субарендатором условий Договора и по основаниям, предусмотренными законодательством.

**6.5.** Субарендатор совместно с Арендатором обязуется передать настоящий Договор в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (десяти) дней с момента его подписания и согласования Московским земельным комитетом. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несет Субарендатор.

Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

## **7. САНКЦИИ**

7.1. В случае невнесения субарендной платы в установленный срок Субарендатор уплачивает Арендатору неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 26-го числа последнего месяца предыдущего квартала по день уплаты включительно и соответствующие пени по НДС. Днем уплаты считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка плательщика.

7.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка. Субарендатор уплачивает Арендатору пеню за каждый день невозврата в размере 0,5 процентов от размера годовой субарендной платы.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Субарендатора обязательств, указанных в разделе «Особые условия» договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736, Субарендатор компенсирует Арендатору неустойку (штраф) в размере годовой субарендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

7.4. В случае самовольной передачи Субарендатором своих прав субаренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендатора и Арендодателя по договору аренды земельного участка от 19.05.2004 № М-06-506736, либо использования земельного участка не по целевому назначению Субарендатор уплачивает Арендатору неустойку (штраф) в размере годовой субарендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

7.5. Санкции, изложенные выше, применяются к Субарендатору только при условии предъявления соответствующего требования Арендодателя к Арендатору.

## **8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Споры в случае их возникновения Стороны обязуются решать путем переговоров и/или направления претензий.

8.2. При неурегулировании Сторонами возникших разногласий спор передается на решение суда по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Стороны вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Федерации.

9.2. Настоящий Договор признается сторонами расторгнутым в случае досрочного расторжения договора аренды от 19.05.2004 № М-06-506736.

9.3. При прекращении или расторжении настоящего договора пункт 7 «Санкции» настоящего договора в любом случае применяется к правоотношениям сторон настоящего договора, возникшим до даты прекращения или расторжения настоящего договора, или возникшим хотя бы и после расторжения или прекращения настоящего договора, но по основаниям и (или) причинам, возникшим в период действия настоящего договора.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, по одному для каждой стороны, один экземпляр для Департамента земельных ресурсов города Москвы, один экземпляр для Управления Росреестра по Москве.

10.2. Обо всех изменениях правового статуса, юридического, почтового адреса и платежных реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга не позднее 3 (трех) дней с момента изменений. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств

10.3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:

а) Приложение № 1 – Образец Акта приема-передачи земельного участка.

## 11. АДРЕСА СТОРОН И ФИНАНСОВЫЕ РЕКВИЗИТЫ

### АРЕНДАТОР

Жилищно-строительный кооператив  
«Академический»

Юридический адрес: 119991,  
Москва,  
ул. Вавилова, д. 28.

Почтовый адрес: 119991, Москва,  
ул. Вавилова, д. 28.  
ИНН 7736188298  
КПП 773601001

### СУБАРЕНДАТОР

Открытое акционерное общество  
«Московский городской центр  
продажи недвижимости»

Юридический адрес: 129090,  
Москва, ул. Гиляровского, д. 4,  
корпус 1

Почтовый адрес: 129090, Москва, ул.  
Гиляровского, д. 4, корпус 1  
ИНН 7702745198  
КПП 770201001

Московский банк ОАО «Сбербанк  
России», г. Москва  
БИК 044525225  
к/с 30101810400000000225  
р/с 40703810538030100286

ОАО «Банк Москвы» г. Москва  
БИК 044 525 219  
к/с 301 018 105 000 000 002 19  
р/с 406 028 101 007 600 000 29

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН:

**От Арендатора:**  
Председатель правления

 (А.Г. Матвеева)



**От Субарендатора:**  
Генеральный директор

 (И.В. Ольвартынова)





Приложение № 1 к Договору  
субаренды земельного участка  
от « 23 » 11 2010 года  
– образец акта приема-передачи

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу: г. Москва, улица Вавилова, вл. 27-31

Москва

« 23 » 11 2010г.

Жилищно-строительный кооператив «Академический», в лице председателя правления Матвеевой Анны Григорьевны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с одной Стороны, и Открытое акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости» (ОАО «Центр-Инвест») в лице Генерального директора Эльвартыновой Инны Викторовны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Субарендатор», с другой Стороны, составили настоящий акт в трех экземплярах о том, что земельный участок с кадастровым номером 77:06:0002005:021, площадью 0,81 га, по адресу: г. Москва, улица Вавилова, вл. 27-31 передан Субарендатору.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора:



От Субарендатора:



В настоящем документе пронумеровано, прошито и скреплено печатью

9 ( *девят* ) листов

Арендатор

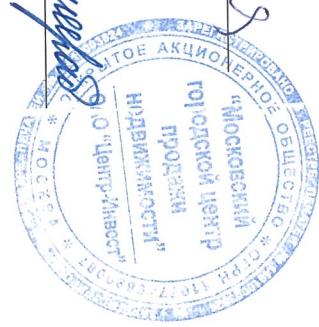
Председатель правления Жилищно-строительного кооператива «Академический»

Матвеева А.Г. / *А.Г. Матвеева*

Субарендатор

Генеральный директор ОАО «Центр-Инвест»

/Эльваргынова И.В. / *И.В. Эльваргынова*



« 28 » 11 2010 г.

