

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Москва

«28» мая 2018 г.

Открытое акционерное общество «Северянин», местонахождение: 129337, г. Москва, ул. Красная сосна, д.3, стр.1, ОГРН 1027739083624, ИНН 7716020297, КПП 771601001, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Батурина Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «НЕГА», местонахождение: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 13, стр. 1, ОГРН 1147746196070, ИНН 7708808341, КПП 770801001, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Дягилева Андрея Владимировича, паспорт серия 45 18 № 579686, выдан ГУ МВД России по г. Москве 16.05.2018, код подразделения 770-038, действующего на основании доверенности б/н от 23 мая 2018 г., с другой стороны вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество (далее по тексту – **«Недвижимое имущество»**):

1.1.1. Земельный участок с кадастровым номером **77:02:0016005:6181** (далее по тексту – **«ЗУ 1»**) с расположенными на нем нежилыми зданиями со следующими характеристиками:

Адрес ЗУ 1: г. Москва, ул. Красная Сосна, вл. 3;

Общая площадь ЗУ 1: 13 335 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Виды разрешенного использования ЗУ 1: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0); размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.2, 3.1.3, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3.0, 3.4.1.0, 3.5.1.0, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.2, 3.10.1.0, 4.1.0, 4.4.0, 4.6.0. 3.1.1, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны (2.7.0); размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек (2.7.1.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0); размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм (12.0.1).

ЗУ 1 принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 19.03.2012 г. № 926-02 ДЗР, Договора купли-продажи земельного участка от 28.03.2012 г. №М-02-С01317, что подтверждается записью о государственной регистрации права собственности № 77-77-02/025/2014-848 от 24.07.2014 г.

Одновременно с ЗУ 1 Арендатору на праве аренды передаются следующие здания:

- нежилое здание по адресу: г. Москва ул. Красная Сосна д. 3, кадастровый номер **77:02:0016005:1036**, общей площадью 4 044,4 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 16.02.2007 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.05.2007г. сделана запись регистрации № 77-77-16/001/2007-457;
- нежилое здание по адресу: г. Москва ул. Красная Сосна д. 3, кадастровый номер **77:02:0016005:1005**, общей площадью 1 710,3 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности на основании Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 10.08.2006 г., Распоряжения префекта Северо-Восточного административного округа горда Москвы от 13.09.2006 г. №2238.

1.1.2. Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0016005:6182 (далее по тексту – «ЗУ 2») с расположенными на нем нежилыми зданиями со следующими характеристиками:

Адрес ЗУ 2: г. Москва, ул. Красная Сосна, вл. 3;

Общая площадь ЗУ 2: 15 919 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Виды разрешенного использования ЗУ 2: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0); размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.2, 3.1.3, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3.0, 3.4.1.0, 3.5.1.0, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.2, 3.10.1.0, 4.1.0, 4.4.0, 4.6.0. 3.1.1, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны (2.7.0); размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек (2.7.1.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0); размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм (12.0.1).

ЗУ 2 принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 19.03.2012 г. № 926-02 ДЗР, Договора купли-продажи земельного участка от 28.03.2012 г. №М-02-С01317, что подтверждается записью о государственной регистрации права собственности № 77-77-02/025/2014-850 от 24.07.2014 г.

Одновременно с ЗУ 2 Арендатору на праве аренды передаются следующие здания:

- нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Красная Сосна, д. 3, стр. 1, кадастровый номер **77:02:0016005:6209**, общей площадью 20 566,5 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности на основании Плана приватизации, утвержденного Распоряжением № 2027-Р от 24.11.1993 г. Государственным Комитетом РФ по управлению государственным имуществом; выписки из протокола №9 от 08.09.2000 г. заседания МВК СВАО г. Москвы; Распоряжения №385-сн от 20.09.2000 г. Зам. Префекта СВАО г. Москвы «Об утверждении решения МВК», о чем в едином государственном реестре прав

на недвижимое имущество и сделок с ним 30.01.2001 г. сделана запись регистрации № 77-01/02-156/2000-5660;

- нежилое здание по адресу: г. Москва ул. Красная Сосна д. 3, стр. 24, кадастровый номер 77:02:0016005:1006, общей площадью 524,5 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 16.02.2007 г. по делу №А40-70387/06-6-411, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.05.2007г. сделана запись регистрации № 77-16/001/2007-458.

Перед заключением настоящего Договора Арендатор осуществил осмотр всего Недвижимого имущества, передаваемого в аренду.

1.2. ЗУ 1 и ЗУ 2 предоставляется Арендатору для целей осуществления проектирования и строительства многофункционального жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Красная Сосна, вл.3 в соответствии с условиями настоящего Договора при условии соблюдения Арендатором требований нормативно-правовых документов РФ и г. Москвы.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 10 (десять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2. Арендатор обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя документов, необходимых для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему), подать Договор (дополнительное соглашение) на государственную регистрацию в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «Регистрирующий орган»). Расходы по государственной регистрации несет Арендатор.

2.3. Арендодатель обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора (дополнительных соглашений к нему), передать Арендатору все документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в том числе, нотариально удостоверенную доверенность, оформленную на лицо указанное Арендатором, для представления интересов Арендатора в Регистрирующем органе при государственной регистрации Договора.

2.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с Разделом 10 настоящего Договора.

2.5. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия настоящего Договора.

2.6. В случае не достижения Сторонами согласия относительно продления срока действия настоящего Договора на новый срок Договор считается прекращенным с момента окончания срока действия Договора.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы по Договору составляет 100 000,00 (сто тысяч) рублей в месяц, в том числе НДС 18% - 15 254,24 (пятнадцать тысяч двести пятьдесят четыре и 24/100) рублей.

Коммунальные услуги и эксплуатационные расходы не входят в арендную плату и подлежат возмещению Арендатором отдельно в следующем порядке:

Арендатор возмещает Арендодателю стоимость потребленных коммунальных услуг и эксплуатационных расходов. Такое возмещение выплачивается ежемесячно с момента передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи на основании полученных от Арендодателя счетов путем перечисления указанных в счетах сумм на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения счета и копий документов ресурсоснабжающих организаций,

подтверждающих размер сумм за потребленные Арендатором коммунальные услуги и эксплуатационные расходы.

3.2. Арендная плата выплачивается ежемесячно путем перечисления на расчетный счет Арендодателя не позднее 5-го (пятого) числа оплачиваемого месяца аренды.

3.3. За период, исчисляемый с даты подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества по 31.08.2018 г. включительно, арендная плата вносится в срок не позднее 30.09.2018 г.

3.4. Датой оплаты по Договору считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Принять от Арендодателя Недвижимое имущество в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Использовать Недвижимое имущество 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.

4.1.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на ЗУ 1 и ЗУ 2 в соответствии с законодательством.

4.1.4. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и тому подобного, обеспечивать доступ к Недвижимому имуществу в связи с необходимостью его ремонта и обслуживания.

4.1.5. Не допускать строительства объектов капитального строительства на ЗУ 1 и ЗУ 2 до получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

4.1.6. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не сдавать Недвижимое имущество в субаренду.

4.1.7. Осуществлять мероприятия по охране Недвижимого имущества, в том числе меры пожарной безопасности.

4.1.8. Соблюдать при использовании Недвижимого имущества требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.1.9. Своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 3 настоящего Договора. Обязанность по оплате арендной платы Арендатора возникает с момента фактической передачи Недвижимого имущества по Акту приема-передачи.

4.1.10. Не допускать загрязнения Недвижимого имущества.

4.1.11. В течение 15 (пятнадцати) дней с момента расторжения/прекращения Договора вернуть Арендодателю Недвижимое имущество по Акту возврата Недвижимого имущества.

4.1.12. В течение 30 дней с момента прекращения настоящего Договора снести все временные объекты, возведенные Арендатором на ЗУ 1 и ЗУ 2.

4.1.13. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Зданий и находящихся в них материальных ценностей.

4.1.14. Не нарушать прав владельцев соседних земельных участков.

4.1.15. Выполнять иные обязанности, возложенные на него настоящим Договором.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать Недвижимое имущество в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением ЗУ 1 и ЗУ 2 и их разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных нормативно-правовых документов РФ и г. Москвы.

4.2.3. Арендодатель дает согласие Арендатору сносить Здания/временные объекты расположенные на ЗУ 1 и ЗУ 2 при условии получения необходимых разрешений.

4.2.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Недвижимого имущества, являются его собственностью.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. На беспрепятственный доступ на территорию ЗУ 1 и ЗУ 2 и расположенных на них зданий с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.3.2. Требовать своевременного и полного внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.

4.3.3. Требовать возмещения ущерба, причиненного Арендатором вследствие ухудшения качества земель и экологической обстановки, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором, или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

4.3.4. Арендодатель не вправе с даты заключения настоящего Договора продавать, закладывать, осуществлять ипотечный залог, обременять или иным каким-любым образом распоряжаться Недвижимым имуществом, целиком или частично.

4.3.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законом и Договором.

4.4. Арендодатель обязан:

4.4.1. Передать Арендатору Недвижимое имущество в соответствии с условиями Договора.

4.4.2. Своевременно информировать Арендатора обо всех предписаниях и/или актах государственных и/или муниципальных органов, которые могут затронуть интересы Арендатора в связи с настоящим Договором.

4.4.3. Выполнять иные обязанности, возложенные на него настоящим Договором.

5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Стороны согласны, что в течение срока действия настоящего Договора Арендатор вправе проводить проектные, изыскательские и строительно-монтажные работы (далее — Работы), необходимые для строительства зданий/сооружений на ЗУ 1 и ЗУ 2 при условии соблюдения требований нормативно-правовых документов РФ и г. Москвы.

5.2. Арендатор обязуется обеспечить своими силами и за свой счет получение от компетентных органов всех необходимых разрешений и согласований, требующихся для выполнения Работ. Арендодатель обязуется оказывать Арендатору необходимо содействие.

5.3. Работы производятся за счет средств Арендатора, и их стоимость не подлежит возмещению Арендодателем как в период действия Договора, так и после его прекращения, за исключением случаев досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя.

5.4. Стороны согласовали, что в период действия настоящего Договора риски, связанные с проведением Работ, будут распределяться следующим образом:

5.4.1. Арендатор принимает на себя риск за любой ущерб, который может быть причинен Арендатором, его подрядчиками, доверенными лицами, сотрудниками и посетителями Зданиям, а также за любой ущерб, причиненный имуществу третьих лиц, Арендатором, его контрагентами, доверенными лицами, сотрудниками и посетителями, возникший в связи с выполнением Работ, в течение срока аренды по настоящему Договору;

5.4.2. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение всех правил безопасности всеми работниками и консультантами Арендатора, а также иными лицами, привлекаемыми Арендатором для выполнения Работ. Арендатор обязан провести инструктаж по технике безопасности.

5.5. Арендатор вправе привлекать для выполнения Работ только специализированные компании, имеющих допуски СРО на проведение соответствующих строительных работ.

5.6. Передача Арендатору ЗУ 1 и ЗУ 2, указанные в п. 1.1 настоящего Договора осуществляется в течение 10 (десять) дней с момента подписания настоящего Договора.

Передача Арендатору нежилых зданий, указанных в п. 1.1 настоящего Договора, освобожденных Арендодателем от своего имущества и имущества третьих лиц, осуществляется Арендодателем в срок не позднее 31.08.2018 г.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. Любая информация, полученная Сторонами в ходе исполнения Договора, рассматривается, как конфиденциальная и не может быть раскрыта третьим лицам, за исключением запросов уполномоченных государственных органов и других случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, так же считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

6.2. Конфиденциальная информация всегда остается собственностью, передающей эту информацию Стороны и не должна воспроизводиться без предварительного письменного согласия такой передающей Стороны.

6.3. Обязательство сохранять в тайне Конфиденциальную Информацию в соответствии с условиями настоящей статьи вступает в силу с момента подписания Договора обеими Сторонами и остается в силе в течение 5 (пять) лет по окончании срока действия Договора или его прекращения действия по какой-либо причине.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае просрочки оплаты Арендатором арендной платы, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пени) в размере 0,1 % (ноль целых и одна десятая процента) от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

7.3. В случае просрочки оплаты Арендатором возмещения стоимости потребленной электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пени) в размере 0,1 % (ноль целых и одна десятая процента) от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

7.4. В случае просрочки исполнения Арендодателем обязательства по передаче Недвижимого имущества в соответствии с п. 4.4.1. настоящего Договора Арендатор вправе взыскать с Арендодателя неустойку (пени) в размере 0,1 % (ноль целых и одна десятая процента) от размера ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

7.5. В случае несвоевременного возврата Недвижимого имущества Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки, а также Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пени в размере 0,1 % (ноль целых и одна десятая процента) от размера ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

Если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента истечения срока действия (прекращения) настоящего Договора, Арендатор не освободит от своего имущества (собственность Арендатора) Недвижимое имущество, Арендодатель вправе передать имущество Арендатора на хранение, Арендатор компенсирует Арендодателю понесенные документально подтвержденные расходы по оплате такого хранения.

7.6. Арендодатель обязуется возместить Арендатору имущественные потери в соответствии со ст. 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, размере и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

Стороны договорились, что потерями Арендатора является невозможность использования Недвижимого имущества в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

Размер указанных потерь определяется Сторонами в размере арендной платы за период с даты передачи Недвижимого имущества по Акту приема-передачи до даты расторжения/прекращения действия Договора.

Стороны пришли к соглашению, что обязательство по возмещению Арендатору потерь, предусмотренных настоящим пунктом Договора, возникает у Арендодателя в срок, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендатором Арендодателю требования Арендатора о возмещении потерь. Указанное требование направляется Арендатором Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении по юридическому адресу Арендодателя, содержащемуся в Едином государственном реестре юридических лиц на дату составления требования.

Размер потерь перечисляется Арендодателем на расчетный счет Арендатора, указанный Арендатором в требовании о возмещении потерь.

Стороны договорились, что в случае нарушения сроков перечисления Арендодателем Арендатору размера потерь, на сумму размера потерь подлежат начислению проценты, рассчитываемые в порядке ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.7. Обязательство по уплате неустойки (пени, штрафа) возникает у соответствующей стороны с момента получения соответствующего письменного требования, содержащего расчет неустойки.

7.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемии, террористических актов, военных действий, а также изменений в действующем законодательстве, принятия нормативных актов местных органов власти, делающих невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств.

Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы и оказавшаяся вследствие этого не в состоянии надлежащим образом исполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно, но в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы в письменной форме (телеграмма, заказное письмо, письмо, факс) известить другую Сторону о факте наступления, характере и возможном периоде действия обстоятельств непреодолимой силы, а также о прекращении указанных обстоятельств и последствиях их действия.

Надлежащим доказательством наступления и периода действия обстоятельств непреодолимой силы будут служить письменные свидетельства, выдаваемые соответствующими компетентными органами г. Москвы.

Сроки выполнения любой из Сторон обязательств по Договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы и их последствия. Не извещение/несвоевременное извещение стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, другой стороны, лишает права ссылаться данную сторону на указанные обстоятельства в обоснование своего неисполнения/ненадлежащего исполнения Договора.

Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 2 (двух) месяцев подряд, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора, путем направления письменного уведомления другой стороне.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, прекращением настоящего Договора решаются Сторонами путем переговоров. Соблюдение претензионного порядка обязательно. Ответ на претензию должен быть дан не позднее 10 рабочих дней с момента получения претензии стороной, которой она направлена.

8.2. Если Сторонам не удастся прийти к взаимоприемлемому решению в результате переговоров, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор может быть изменен или дополнен на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору и являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

9.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон.

9.3. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием к расторжению или прекращению Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

9.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, в следующих случаях:

- при просрочке исполнения Арендатором обязательства, предусмотренных п.п. 3.2. Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
- возведения на ЗУ 1 и ЗУ 2 объектов самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.
- в случае расторжения по любым основаниям (отказа любой из сторон от исполнения) договора купли-продажи акций ОАО «Северянин» от «06» марта 2018 г., заключенного между Шапошниковым Алексеем Валерьевичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Девелопмент и развитие» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в настоящем пункте, настоящий Договор считается расторгнутым с момента поручения Арендатором соответствующего уведомления.

9.5. В случае введения в отношении Арендатора одной из процедур банкротства Арендодатель в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору с предварительным письменным уведомлением Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения Договора по указанному основанию.

9.6. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- в случае невозможности использования Арендатором Недвижимого имущества в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;
- в случае расторжения по любым основаниям (отказа любой из сторон от исполнения) договора купли-продажи акций ОАО «Северянин» от «06» марта 2018 г., заключенного между Шапошниковым Алексеем Валерьевичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Девелопмент и развитие» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в настоящем пункте, настоящий Договор считается расторгнутым с момента поручения Арендодателем соответствующего уведомления.

9.7. При досрочном расторжении / прекращении Договора по обстоятельствам, указанным в настоящем разделе, Арендатор не позднее последнего дня срока действия Договора обязан передать Арендодателю Недвижимое имущество в нормальном состоянии, с учетом произведенных улучшений, предварительно освободив участок и Здания от принадлежащего Арендатору имущества и мусора. Факт передачи подтверждается подписанием Сторонами Акта возврата Недвижимого имущества Арендодателю.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Недвижимого имущества не является основанием для изменения или расторжения Договора.

10.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон и один для Регистрирующего органа.

10.3. Все уведомления направляются по адресам, указанным в настоящем Договоре.

Любое уведомление по настоящему Договору считается полученным Стороной в любом из указанных случаев:

- сообщения оператора почтовой связи о получении Стороной уведомления;
- сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления с отметкой об отказе Стороны от его получения;
- сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления с отметкой об отсутствии Стороны по указанному им адресу;
- сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления с отметкой о причине возврата «за истечением срока хранения»;
- сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления с отметкой о невозможности доставки такового.
- доставкой курьером – в день приема уведомления у курьера с отметкой получателя с получением.

При любом способе доставки отправления считаются доставленными в день вручения отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу.

10.4. Несмотря на любые положения настоящего Договора, устанавливающие обратное, если какое-либо постановление, условие или положение настоящего Договора считается, определяется или объявляется в соответствии с судебным решением или иным документом юридически недействительным, незаконным, такая юридическая недействительность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора и не ослабляют их, и Стороны берут на себя обязательство по изменению, дополнению или замене всех или любых таких юридически недействительных, незаконных положений на положения, имеющие юридическую силу, которые приводят к достижению экономических результатов, максимально приближенных к тем, которые были определены Сторонами прежде при заключении настоящего Договора.

10.5. Все названия статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

10.6. Все переговоры, переписка, протоколы и соглашения, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.

10.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

ОАО «Северянин»

Адрес: 129337, г. Москва, ул. Красная сосна, д.3, стр.1,

ИНН: 7716020297

КПП: 771601001

ОГРН: 1027739083624

р/сч. 40702810200010002072

в филиале «Центральный «Банка ВТБ» (ПАО)

г. Москва,

к/сч.: 30101810145250000411,

Арендатор:

ООО «Компания «НЕГА»

Адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 13, стр. 1,

ИНН: 7708808341

КПП: 770801001

ОГРН: 1147746196070

р/сч. 40702810738000092808

в ПАО СБЕРБАНК, Г МОСКВА,

к/сч.: 30101810400000000225,

БИК: 044525411

БИК: 044525225

Заказчик:



Арендатор:



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация
Исковая декларация

Дата регистрации 14.06.2018

Номер регистрации 50:05/001/2018/003:0122-2/10/001/2018-2

Регистратор Соколова Е.И.
(подпись) (Ф.И.О.)



ПРОШУ
И ПРОШУ
НА

