

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КОПИЯ

№ М - 0 6 - 025654

(Номер договора)

28 11 2005

(Число) (Месяц) (Год)

770601002147

(Кадастровый №)

65100391

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	77/14
Произведена государственная регистрация	договора аренды
Дата регистрации	25 ЯНВ 2006
Номер регистрации	77-77-14/015/2005-823
Регистратор	А. В. КРУМАНИН
(Подпись)	(Ф.И.О.)

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Западном административном округе г. Москвы Карпизенкова Геннадия Михайловича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от "20" января 2005 г. № 33-И-3/5-(78) от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Контузова Александра Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от 20.10.2005 г. № 2187-РП (ДЗР от 28.10.2005 г. Рег. № РД4-8774/5) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 18482 (восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят два) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Ленинский проспект, вл. 38, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации гостинично-офисного комплекса.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

Планы земельного Участка (Приложение 2, 2а) являются составной и

Моск-

неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 04 августа 2054 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в

действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору в любое время суток обеспечить беспрепятственный доступ постороннего пользователя ОАО "Мосэнерго" к эксплуатируемому объекту

4.2. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, предоставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать

арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для расторжения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Закрытое акционерное общество "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 117334, г. Москва, Ленинский проспект, дом 38
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 117334, г. Москва. Ленинский проспект, вл.38
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7736240460, ОКПО 71307759
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810900001000042
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва	в АПБ "Солидарность" ЗАО г. МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810300000000664
БИК 044552730	БИК 044552664
Телефоны: 959-19-62 (экспертно-консультативный отдел юридического управления) 959-18-69 (управление экономики)	Телефон 930-46-13

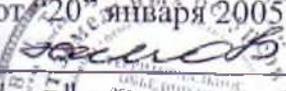
12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения
Регулирования землепользования
Департамента земельных ресурсов города
Москвы в Юго-Западном
административном округе г. Москвы
на основании доверенности

от 20 января 2005 г. № 33-И-3/5-(78)


Г.М. Карпизенков

200 ____ г.



От Арендатора:

Генеральный директор




А. В. Контужов

200 ____ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № M-06- -001.

Закрытое акционерное общество "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК"

Адрес участка: Ленинский проспект, вл. 38

Землеустроительное дело № 065100391

Кадастровый номер 770601002147

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|----------------|
| 1.1. Площадь земельного участка, S | 18482 кв. м |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, БС | 360000 руб./га |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | 17 |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ | 1.090 |
| 1.5. Коэффициенты индексации, КИ: | 4.32 |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата за Участок (АП) вычисляется по формуле:

$$АП = ((БС / 10000) \times КТЭЗ) \times S \times КИ$$

Арендная плата за земельный участок составляет:

со дня, следующего за днем присвоения

в Департаменте земельных ресурсов

города Москвы учетного номера настоящего Договору

3133009.50 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала. Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение I Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001
КБК 07111105012030101120 ОКАТО 45293558000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года. ФЛС № M-06- -001. НДС не облагается.

5. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998 г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999 г. № 285-РМ, Федеральных законов от 31.12.1999 г. № 227-ФЗ "О федеральном бюджете на 2000 год", от 27.12.2000 г. № 150-ФЗ "О федеральном бюджете на 2001 год", от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога", от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения
регулирования землепользования
Департамента земельных ресурсов города Москвы
в Юго-Западном административном округе г. Москвы
на основании доверенности
от "20" января 2005 г. № ЗЗ-И-3/5-(78)

Г.М. Карпизенков

От Арендатора:

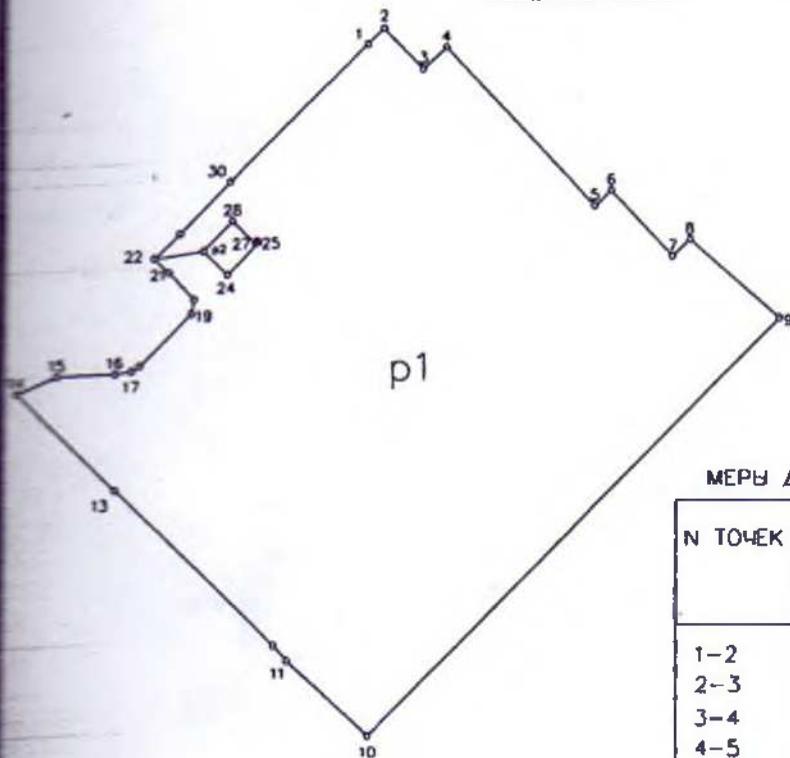
Генеральный директор

А. В. Контузов



ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Закрытого акционерного общества "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК"
По адресу Ленинский проспект, вл. 38

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ p1 (продолжение)

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	СВ	46 40.0	6.029	
2-3	ЮВ	43 42.8	15.050	
3-4	СВ	46 58.5	8.477	
4-5	ЮВ	43 17.7	58.102	
5-6	СВ	46 41.6	5.937	
6-7	ЮВ	43 20.4	23.956	
7-8	СВ	46 39.4	6.409	
8-9	ЮВ	48 54.5	31.479	
9-10	ЮЗ	44 52.1	156.465	
10-11	СЗ	47 21.0	29.583	
11-12	СЗ	41 6.4	5.468	
12-13	СЗ	45 26.7	59.393	
13-14	СЗ	45 7.6	37.208	
14-15	СВ	68 4.0	11.787	
15-16	СВ	87 58.9	15.328	
16-17	СВ	81 3.7	4.422	
17-18	СВ	60 10.6	2.652	
18-19	СВ	45 9.3	19.348	
19-20	СВ	11 59.2	3.934	
20-21	СЗ	42 53.6	10.024	
21-22	СЗ	45 24.9	5.365	
22-23	СВ	82 43.7	13.257	
23-24	ЮВ	45 33.0	9.136	
24-25	СВ	44 26.8	11.874	
25-26	СЗ	45 34.3	0.496	
26-27	ЮЗ	44 32.1	0.697	
27-28	СЗ	45 27.3	8.639	
28-23	ЮЗ	44 27.0	11.191	
23-22	ЮЗ	82 43.7	13.257	
22-29	СВ	47 0.4	9.413	
29-30	СВ	44 33.1	19.333	
30-1	СВ	45 58.5	51.724	

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ p2

РУМБЫ	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
ГРАД	МИН	
ЮВ	45 27.3	8.639
СВ	44 32.1	0.697
ЮВ	45 34.3	0.496
ЮЗ	44 26.8	11.874
СЗ	45 33.0	9.136
СВ	44 27.0	11.191

ПЛОШАДЬ УЧАСТКА : 102.5 КВ.М.

ПЛОШАДЬ УЧАСТКА : 18481.5 КВ.М.



Г.М.Карпизенков

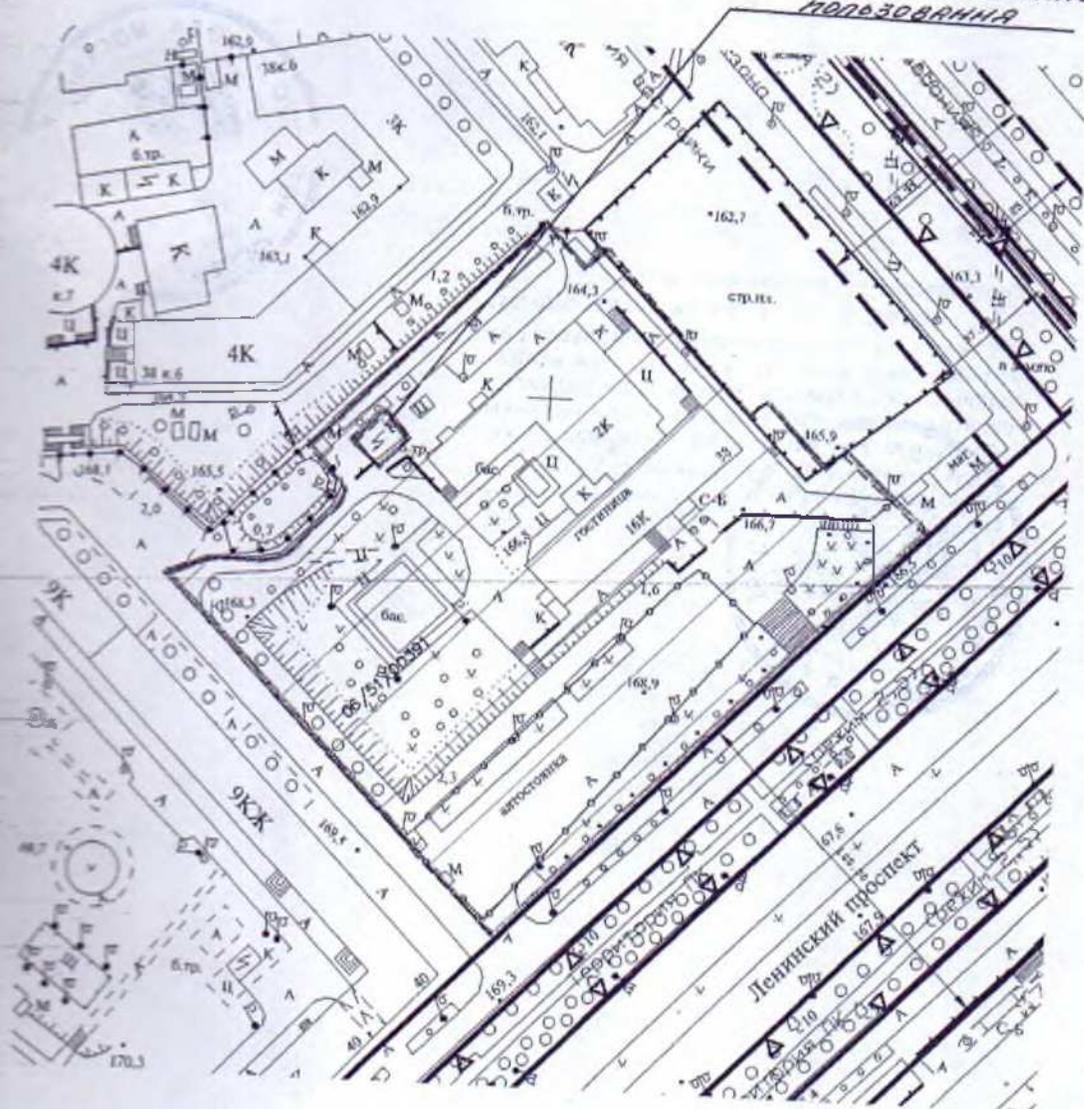
Приложение 2а к Договору
N М-06-025654
от 28 ноября 2005 г.
Квартальной N 770601002147

Ситуационный план

Закрытое акционерное общество "Гостинично-офисный комплекс
"СПУТНИК"

по адресу: Ленинский проспект, вл. 38

Участок постороннего
пользования



Масштаб 1:2000

Начальник ТПРЗ



Г.М. Карпизенков

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-06-025654/
от «28» ноября 2013 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления экономики Департамента городского имущества города Москвы Пуртова Кирилла Сергеевича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП, и доверенности от 21 марта 2013 г. № ДГИ-Д-95/13, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Меджиком», в лице генерального директора Контужева Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 01 августа 2013 г. № 25 п. 27), обращением Арендатора от 19 марта 2013 г. № 33-5-7171/13-(0)-0, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 25 сентября 2013 г. № 5337-06 ДГИ:

1.1. Изложить п.1.1 Договора аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654 в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 18481,50 (восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят одна целая пять десятых) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:06:0001002:147, имеющий адресный ориентир: город Москва, Ленинский проспект, вл. 38, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 01 марта 2013 г. № RU77-123000-005916, а именно: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07), объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07), объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01)».

1.2. Изложить пункт 2.1 раздела 2 Договора аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654 в следующей редакции:

«2.1. Договор заключен сроком до 19 марта 2019 года».

1.3. Приложение к Договору аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654 по расчету арендной платы изложить в редакции приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654.

1.4. Дополнить Раздел 4 «Особые условия договора» договора аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654 пунктами следующего содержания:

«4.3. Арендатор обязуется осуществить проектирование и получить разрешение на строительство, после чего в сроки, предусмотренные проектом организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, осуществить строительство (реконструкцию) и ввод объекта в эксплуатацию.

4.4. После завершения строительства Арендатор обязуется представить в Департамент городского имущества города Москвы подтверждение зарегистрированных имущественных прав на завершенный строительством объект для внесения соответствующих изменений в договор аренды.

4.5. В случае нарушения сроков сдачи объекта в эксплуатацию, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере двойной арендной платы за каждые шесть месяцев с даты истечения срока сдачи объекта в эксплуатацию.

4.6. Арендная плата по договору аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654 после изменения цели его предоставления для осуществления строительства (реконструкции) устанавливается в сумме 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка и 30 % от рыночной стоимости земельного участка (78 620 700 (семьдесят восемь миллионов шестьсот двадцать тысяч семьсот) рублей) за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели его предоставления.

За последние два года срока действия договора аренды размер годовой арендной платы устанавливается в размере 3 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Во все остальное время срока действия договора аренды, а также с даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, годовой размер арендной платы устанавливается в размере 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка».

1.5. Изложить п.7.2 раздела «Санкции» Договора аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654 в следующей редакции:

«7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяются в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ».

1.6. Пункт 3.5 раздела 3 «Арендная плата» Договора аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654 изложить в следующей редакции:

«3.5. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере».

2. Арендодатель обязан в двухнедельный срок с даты присвоения учетного номера настоящему соглашению представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

3. Арендатор обязан в течение 30 дней с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного единовременно уплатить арендную плату за первый год срока аренды земельного участка в размере, определенном в п.1.4 настоящего Дополнительного соглашения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 28 ноября 2005 г. № М-06-025654.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

7. Адреса и реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Меджиком»
ИНН 7705031674 КПП 770501001 ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7725127342, КПП 773601001, ОКПО 54902472
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 117334, г. Москва, Ленинский проспект, дом. 38
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 119334, г. Москва, Ленинский проспект, дом. 38
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 407028109000000006161
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО «Банк Москвы» г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет: № 301018104000000000348
БИК 044583001	БИК 044525348
Телефон 8 (495) 625-37-75	Телефон: 8 (495) 930-59-98,

8. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Управления экономики
Департамента городского имущества
города Москвы

К.С.Пуртов

" " "

М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью «Меджиком»

А.В.Контужов

" " "

М.П.



Приложение 1 к
дополнительному соглашению №
М-06-025654 /
от «08» октября 20 13 г
к договору аренды
№ М-06-025654 от 28.11.2005

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-06-025654

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Меджиком»
Адрес участка: г. Москва, Ленинский проспект, вл. 38
Землеустроительное дело № 065100391
Кадастровый номер: 77:06:0001002:147

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	18481,5
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	1 227 702 943,13
1.3. Рыночная стоимость земельного участка	руб.	262 069 000
1.4. Ставка арендной платы:		
1.4.1. Ставка арендной платы в % от рыночной стоимости	%	30
1.4.2. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	3
1.5. Годовая арендная плата** (1,5% от кадастровой стоимости)	руб.	18 415 544, 15
1.5.1. Годовая арендная плата (30 % от рыночной стоимости)	руб.	78 620 700
1.5.2. Суммарная годовая арендная плата** (начисляется с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения за первый год)	руб.	97 036 244, 15
1.5.3. Годовая арендная плата** (3% от кадастровой стоимости за последние два года срока действия договора аренды земельного участка, до ввода объекта в эксплуатацию)	руб.	36 831 088, 29
1.5.4. Годовая арендная плата** (1,5% от кадастровой стоимости с даты регистрации Разрешения на ввод объект в эксплуатацию)	руб.	18 415 544, 15

* В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 09.09.2013 № 77/501/13-426180.

** В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08 Поле 104 платежного поручения
КБК 07111105011028001120
Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45293558000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. ФЛС № М-06-025654.
НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка от 09.09.2013 № 77/501/13-426180.

5. ПОДПИСИ СТОРОН**От Арендодателя:**

Начальник Управления экономики
Департамента городского имущества
города Москвы



_____ К.С.Пуртов

" " _____
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью «Меджиком»

_____ А.В.Контузов



" " _____ Г.
М.П.

Учетный номер

дополнительного соглашения

№ М-06-025654 / 1

от "09" *июня* 2010 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 28.11.2005 № М-06-025654

Землеустроительное дело № 065100391

Адрес участка: г.Москва, Ленинский просп., вл.38

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Юго-Западном административном округе города Москвы Салихова Евгения Альфиковича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29 декабря 2009 г. № 33-И-3102/9, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и закрытое акционерное общество "Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК", именуемое в дальнейшем "Прежний Арендатор", в лице генерального директора Контузова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, и общество с ограниченной ответственностью "Меджиком", именуемое в дальнейшем "Новый Арендатор", в лице генерального директора Контузова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на здание по адресу: г.Москва, Ленинский просп., д.38 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 2 июня 2009 г. № 77-77-06/070/2009-060) в силу ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации права и обязанности по Договору аренды земельного участка от 28.11.2005 № М-06-025654 в полном объеме переходят от закрытого акционерного общества Гостинично-офисный комплекс "СПУТНИК" (Прежний Арендатор) к обществу с ограниченной ответственностью "Меджиком" (Новый Арендатор) с **02.06.2009** г.

2. Срок действия Договора аренды земельного участка от 28.11.2005 № М-06-025654 остается неизменным.

3. Установить Арендатору в соответствии с Законом города Москвы от 10.12.2008 № 65 "О бюджете города Москвы на 2009 год и плановый период 2010-2011 годов", Законом г.Москвы от 02.12.2009 № 10 «О бюджете города Москвы на 2010 год», постановлениями Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве", от 28.10.2008 № 1010-ПП "О дальнейшем совершенствовании порядка установления арендной платы за землю в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП", от 27.10.2009 № 1170-ПП "О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 04.12.2007 № 1046-ПП и от 28.10.2008 № 1010-ПП" размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Считать утратившим силу ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.

5. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится обществом с ограниченной ответственностью "Меджиком" ежеквартально на финансово-лицевой счет № М-06-025654-002.

6. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.

7. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов
города Москвы

ИНН 7705031674, КПП 770501001

Юридический адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина,
д.20

Почтовый адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина,
д.20

Банковские реквизиты
Р/С № 40201810200000000001
в Отделение 1 Московского ГТУ
Банка России г.Москва 705

Л/С № 0307111000450284
БИК 044583001
Телефон: 331-02-22

Прежний Арендатор:
Закрытое акционерное общество
"Гостинично-офисный комплекс
"СПУТНИК"

ИНН 7736240460, КПП 773601001,
ОКПО 71307759

Юридический адрес:
117334, г.Москва, Ленинский просп.,
д.38

Почтовый адрес:
119334, г.Москва, Ленинский просп.,
д.38

Банковские реквизиты
Р/С 4070281000000006087
в АКБ "Ланта-Банк" (ЗАО) г.Москва

К/С 30101810400000000348
БИК 044525348
Телефон: 930-46-13

Новый Арендатор:
Общество с ограниченной
ответственностью "Меджиком"

ИНН 7725127342, КПП 773601001,
ОКПО 54902472

Юридический адрес:
117334, г.Москва, Ленинский просп.,
д.38

Почтовый адрес:
119334, г.Москва, Ленинский просп.,
д.38

Банковские реквизиты
Р/С 40702810900000006161
в АКБ "Ланта-Банк" (ЗАО) г.Москва

К/С 30101810400000000348
БИК 044525348
Телефон: 961-98-11

10. Подписи сторон

От Арендодателя:
Начальник Территориального
управления Департамента
земельных ресурсов города Москвы
в Юго-Западном административном
округе города Москвы
на основании доверенности
от 29 декабря 2009 г. № 33-И-3102/9

_____ Е.А. Салихов
«__» _____ 20__ г.
М.П.

От Прежнего Арендатора:
Генеральный директор
закрытого акционерного общества
"Гостинично-офисный комплекс
"СПУТНИК"

_____ А.В. Контuzов
«__» _____ 20__ г.
М.П.

От Нового Арендатора:
Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью "Меджиком"

_____ А.В. Контuzов
«__» _____ 20__ г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация доверенности
Дата регистрации 02 АВГ 2010
Номер регистрации 77-77-14/009/2010-892
Регистратор РУБЦОВА О.В.
(подпись) _____ (Ф.И.О.)

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-06-025654 / 1
от "09" июня 2011г.
к договору аренды
№ М-06-025654 от 28.11.2005

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-06-025654 -002.

Новый Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Меджиком"
Адрес участка: Ленинский просп., вл.38
Землеустроительное дело № 065100391
Кадастровый номер 77:06:0001002:147

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	18 482
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	953 774 144,74
1.3. Ставки арендной платы:		
1.3.1. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, БС	руб./га	360 000
1.3.2. в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		17
1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ		1,090
1.6. Коэффициент индексации		
1.6.1. с 01.01.2009		5,75
1.6.2. с 01.01.2010		6,325
1.7. Годовая арендная плата**		
1.7.1. с 02.06.2009	руб.	4 170 035,64
1.7.2. с 01.01.2010 (в соответствии с п.2 постановления Правительства Москвы от 27.10.2009 № 1170-ПП)	руб.	4 587 039,21
1.7.3. с 01.01.2011 (в соответствии с п.2 постановления Правительства Москвы от 28.10.2008 № 1010-ПП)	руб.	9 174 078,42
1.7.4. с 01.01.2012 * (в % от кадастровой стоимости)	руб.	14 306 612,17
1.8. Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ), справочно*	руб./кв.м	51 605,57

* В соответствии с кадастровой выпиской от 26.02.2010 № 77/501/10-16063.

** В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

Поле 104 платежного поручения (КБК) 07 1111 05010 02 000 1120

Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45293558000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. ФЛС М-06-025654-002. НДС не облагается.

4. Примечание: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы от 25.09.1998 № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве», от 02.04.1999 № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 г.», Закона города Москвы от 10.12.2008 № 65 «О бюджете города Москвы на 2009 год и плановый период 2010-2011 годов», Закона г. Москвы от 02.12.2009 № 10 «О бюджете города Москвы на 2010 год», постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 28.10.2008 № 1010-ПП «О дальнейшем совершенствовании порядка установления арендной платы за землю в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП», от 27.10.2009 № 1170-ПП «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 04.12.2007 № 1046-ПП и от 28.10.2008 № 1010-ПП» и кадастрового паспорта от 26.02.2010 № 77/501/10-16063.

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального управления
Департамента земельных ресурсов города
Москвы в Юго-Западном административном
округе города Москвы
на основании доверенности
от 29 декабря 2009 г. № 33-И-3102/9

“ ” 20 г.  Е.А. Салихов
М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
общества с ограниченной
ответственностью “Меджиком”


“ ” г. А.В. Контужов
М.П. 



ТУ ЮЗАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 75 листов
«09» сентября 2010 г.
Исполнитель: 

