

ДОГОВОР № 24-Крч 14/0912-14
аренды земельного участка

г. Москва

«17» ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СпортВенчер Москва», зарегистрированное 19.07.1993 года Московской регистрационной палатой за № 040147, ОГРН 1027739005348, ИНН 7703013454, КПП 770301001, юридический адрес: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 14, стр. 1С, далее именуемое «**Арендодатель**», в лице уполномоченного представителя Кузина Максима Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 23 октября 2014 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Моисеевой Лилией Владимировной 23 октября 2014 года, зарегистрированной в реестре за № 7-4-1792, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП», зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, далее именуемое «**Арендатор**», в лице Генерального директора Самары Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

в дальнейшем именуемые совместно «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В Договоре используются следующие термины и определения:

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

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

1.1.3. «**ГПЗУ**» – градостроительный план Земельного участка в значении, данном в статье 44 Градостроительного кодекса РФ, который должен соответствовать следующим целевым критериям и основным технико-экономическим параметрам: общая разрешенная к строительству площадь Объектов, включая общую площадь Объектов для государственных/муниципальных нужд при наличии таковых: ориентировочно 140.000 (Сто сорок тысяч) квадратных метров, включая надземную площадь – ориентировочно 110.000 (Сто десять тысяч) квадратных метров, но не менее 55 800 (Пятьдесят пять тысяч восемьсот) квадратных метров (не включая общую площадь Объектов для государственных/муниципальных нужд при наличии таковых), подземную площадь – ориентировочно 30.000 (Тридцать тысяч) квадратных метров.

1.1.4. «**Договор залога доли в уставном капитале**» – договор залога доли в уставном капитале Застройщика в размере 97% (девяносто семь процентов), принадлежащей Обществу с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ ГРУП ДЕВЕЛОПМЕНТ», зарегистрированному 29 апреля 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1147746480210, ИНН/КПП 7703810442/770301001, адрес местонахождения: Российская Федерация, 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1 (далее – «**Залогодатель**»), который должен быть заключен в будущем между Арендодателем, выступающим в качестве залогодержателя, и Залогодателем с учетом условий, предусмотренных Договором.

1.1.5. «**Договор купли-продажи Земельного участка и Здания**» или «**ДКП**» – сделка по отчуждению Арендодателем в собственность Арендатора Земельного участка и расположенного на нем Здания, которая должна быть заключена Сторонами в будущем в порядке и на условиях, предусмотренных Предварительным договором купли-продажи Земельного участка и Здания.

1.1.6. «**Договор участия в долевом строительстве**» или «**ДДУ**» – договор, который должен быть заключен Сторонами в будущем в соответствии с ФЗ 214-ФЗ в порядке и на условиях, предусмотренных Предварительным договором участия в долевом строительстве, по которому Застройщик обязуется в предусмотренный этим договором срок своими силами и/или с

привлечением других лиц построить/создать Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную этим договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего Объекта.

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

1.1.8. «Земельный участок» – земельный участок общей площадью 31 229 м²; кадастровый №77:01:0004042:1000; категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; местонахождение: город Москва, Краснопресненская набережная, вл. 14, стр. 1. Земельный участок принадлежит на праве собственности Арендодателю (свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 068094, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-14/025/2009-237 сделана «29» декабря 2009 года).

1.1.9. «Здание» – расположенное на Земельном участке одноэтажное нежилое здание общей площадью 1 588,7 м², условный № 142917, принадлежащее на праве собственности Арендодателю (свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77-АО 318826, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/30-185/2001-11210 сделана «22» октября 2001 года).

1.1.10. «Объекты» – в совокупности все объекты капитального строительства различного (в том числе смешанного) назначения, которые могут включать в себя апартаменты, гостиницы, отдельно стоящие и/или встроенные объекты коммерческого назначения, объекты общественного питания, Объекты для государственных/муниципальных нужд и иные объекты, согласованные Сторонами, которые должны быть построены Арендатором на Земельном участке в порядке и на условиях, определенных Договором. Стороны согласуют конкретный перечень, основные характеристики (класс и т.п.) и назначение Объектов в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня утверждения в установленном порядке ГПЗУ, но в любом случае до подписания Застройщиком с проектировщиком договора на проектирование Объектов (первого из Объектов).

Общая площадь Объектов составит ориентировочно 140 000 (Сто сорок тысяч) квадратных метров, при этом:

- общая надземная площадь Объектов составит ориентировочно 110 000 (Сто десять тысяч) квадратных метров;

- общая подземная площадь Объектов составит ориентировочно 30 000 (Тридцать тысяч) квадратных метров.

Количество парковочных мест будет предусмотрено проектной документацией на строительство Объектов.

Объекты по возможности должны проектироваться и строиться таким образом, чтобы обеспечивалась возможность ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации каждого отдельного Объекта независимо от других Объектов («**принцип автономности Объектов**»). Соблюдение принципа автономности Объектов должно позволить осуществить постановку каждого Объекта на кадастровый учет в качестве самостоятельного (отдельного) объекта недвижимости.

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

1.1.12. «Объекты для государственных/муниципальных нужд» – объекты, не предназначенные для коммерческого использования или реализации и планируемые к безвозмездной передаче в собственность города Москвы, а именно:

- объекты социально-культурного (здравоохранения, культуры и спорта) и коммунально-бытового назначения;

- объекты образования (детские сады, дошкольные образовательные учреждения, школы, лицей, колледжи и т.п.);

- объекты инженерной и транспортной инфраструктур (кроме площадей указанных объектов, предназначенных для коммерческого использования, при наличии таковых).

Конкретный перечень (состав) Объектов для государственных/муниципальных нужд (при их наличии) должен быть согласован Сторонами дополнительно не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня утверждения в установленном порядке ГПЗУ, но в любом случае до подписания Застройщиком с проектировщиком договора на проектирование Объектов (первого из Объектов).

1.1.13. «Объекты долевого строительства» или «Объекты ДС» – подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по ДДУ площади (помещения) Объектов в следующем размере:

– в общей площади апартаментов – 31%;

– в общей площади гостиниц – 31%;

– в общей площади встроенных помещений коммерческого назначения и отдельно стоящих объектов коммерческого назначения – 31%;

– в парковочных местах – 31%;

– в общей площади объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе объектах благоустройства, озеленения, рекреации и т.п. – 31%;

– в общей площади Объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых) – 0%;

– в общей площади встроенных помещений некоммерческого назначения и отдельно стоящих объектов некоммерческого назначения, которые могут быть использованы как коммерческие – 31%.

Стороны пришли к соглашению, что выраженная в квадратных метрах (кв.м) общая надземная площадь апартаментов, гостиниц, встроенных помещений коммерческого назначения и отдельно стоящих объектов коммерческого назначения и иных помещений, которые могут быть использованы как коммерческие, которая должна быть передана Застройщиком Участнику долевого строительства в качестве Объектов ДС по ДДУ, составит в сумме **не менее 27 900 (Двадцать семь тысяч девятьсот) кв.м.** Данное условие является превалярующим по отношению к указанному выше процентному выражению площадей (помещений) Объектов ДС, подлежащих передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по ДДУ.

Конкретный перечень Объектов ДС, подлежащих передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по ДДУ, будет согласован Сторонами дополнительно до подписания Предварительного ДДУ и зафиксирован в нем.

1.1.14. «Ордер на Подготовительные работы» – ордер на производство работ подготовительного периода, полученный Арендатором в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 07.12.2004 № 857-ПП «Об утверждении Правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе Москве» для целей строительства Объектов.

1.1.15. «Подготовительные работы» – часть Строительных работ, выполняемая в подготовительный период до начала основных Строительных работ включая, но не ограничиваясь в соответствии с перечнем, определенным Постановлением Правительства Москвы от 07.12.2004 № 857-ПП «Об утверждении Правил подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе Москве» для целей строительства Объектов.

1.1.16. «Предварительный договор купли-продажи Земельного участка и Здания» или «Предварительный ДКП» – договор, который должен быть заключен в будущем между Арендатором, выступающим в качестве покупателя, и Арендодателем, выступающим в качестве продавца, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, по форме, приведенной в Приложении №4 к Договору.

1.1.17. «Предварительный договор участия в долевом строительстве» или «Предварительный ДДУ» – договор, который должен быть заключен в будущем между Застройщиком и Участником долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, по форме, приведенной в Приложении №3 к Договору.

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

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

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

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

1.1.22. «Соглашение о зачете» – соглашение о зачете встречных однородных требований (денежных обязательств) по Договору участия в долевом строительстве и Договору купли-продажи Земельного участка и Здания, которое должно быть заключено Сторонами в будущем в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, по форме, приведенной в Приложении №5 к Договору.

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

1.1.24. «Участник долевого строительства» – Арендодатель по настоящему Договору или лицо, которому Арендодатель уступил свои права по Договору и/или ДДУ в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и/или ДДУ.

1.1.25. «ФЗ № 214-ФЗ» – Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.26. «Целевое назначение» – пользование Земельным участком исключительно в следующих целях: подготовка (разработка, получение, утверждение и т.п.) градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, выполнение инженерных изысканий, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовка Проектной документации, получение Разрешения на строительство, выполнение Строительных работ (с учетом ограничений, предусмотренных п.5.1.1 Договора) и ввод в эксплуатацию Объектов, а также выполнение иных необходимых мероприятий (совершение иных необходимых действий) в целях строительства Объектов на Земельном участке и ввода их в эксплуатацию.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. По настоящему Договору расположенное на Земельном участке Здание в аренду Арендатору не передается. После подписания Договора и до даты получения Арендатором Ордера на Подготовительные работы Арендодатель и арендаторы (пользователи) Здания будут иметь возможность беспрепятственного пользования Зданием, в том числе возможность прохода/проезда к Зданию, а Арендатор обязан обеспечить такую возможность.

3. СРОК АРЕНДЫ

3.1. Арендатор вступает во владение, имеет право пользоваться Земельным участком и производит платежи по Договору в течение срока («Срок Договора»), начинающегося со следующей даты («Дата Начала»): дата государственной регистрации настоящего Договора. Если Договор не будет досрочно расторгнут/прекращен или Срок Договора не будет продлен в соответствии с условиями Договора, то Срок Договора истекает через 3 (три) года с Даты Начала («Дата Окончания»).

К отношениям Сторон, возникшим с даты подписания Сторонами Договора и до государственной регистрации Договора, применяются условия Договора.

3.2. Арендодатель обязуется передать Земельный участок Арендатору, а Арендатор обязуется его принять по Акту приема-передачи, который должен быть подписан Сторонами в Дату Начала.

3.3. Арендатор имеет право на продление Срока Договора в отношении Земельного участка на дополнительный срок в случаях, предусмотренных п.6.3 Договора.

Во избежание сомнений, на продленный срок Земельный участок передается Арендатору в состоянии, существующем на дату истечения текущего (т.е. до продления) Срока Договора.

3.4. В случае не наступления к Дате Окончания любого из событий, указанных в п.6.3 Договора, действие Договора прекратится в Дату Окончания, если Стороны не достигнут соглашения об ином.

3.5. Арендатор не имеет никаких преимущественных прав по Договору в отношении Земельного участка. Без ограничений вышесказанному, Стороны договариваются, что Арендатор по Договору не имеет прав, предусмотренных статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. Единственным правом Арендатора на продление Срока Договора является право, предоставленное и реализуемое в соответствии с п.3.3 Договора.

3.6. По истечении Срока Договора, или при досрочном расторжении/прекращении Договора, Арендатор обязан добровольно освободить Земельный участок и передать его Арендодателю на основании Акта приема-передачи, подписываемого Сторонами, в состоянии, существовавшем на момент передачи Земельного участка Арендатору. Арендатор обязан исполнить указанные обязательства не позднее 20 (двадцати) рабочих дней со дня истечения Срока Договора или досрочного прекращения права аренды по Договору.

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

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

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

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

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

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

$S = (r + r \times 0,05) : 12$, где:

S – сумма ежемесячной Арендной платы за Земельный участок без учета НДС (НДС уплачивается дополнительно по ставке, действующей на момент оплаты Арендной платы),

r – сумма земельного налога на Земельный участок за один календарный год, выраженная в рублях РФ, рассчитанная в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.2. В случае изменения суммы земельного налога на Земельный участок начиная с даты такого изменения (включительно) при расчете Арендной платы в расчет автоматически принимается измененная сумма земельного налога на Земельный участок без необходимости подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору о таком изменении или иного документального оформления Сторонами такого изменения.

4.3. Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Земельного участка и уплачивается Арендатором ежеквартально (под кварталом для целей настоящего Договора понимается календарный квартал) не позднее 15 (пятнадцатого) числа первого месяца оплачиваемого квартала. Арендная плата за период с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Земельного участка по последнее число квартала, в котором был подписан Акт приема-передачи Земельного участка (обе даты включительно), уплачивается Арендатором в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения (государственной регистрации) Договора.

4.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения (государственной регистрации) Договора Арендатор обязуется выплатить Арендодателю в качестве способа обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору обеспечительный платеж в сумме, эквивалентной **30 000 000 (Тридцать миллионов) долларам США**, по официальному курсу доллара США к рублю РФ, установленному Центральным Банком Российской Федерации на дату платежа («Обеспечительный платеж»).

До заключения Договора участия в долевом строительстве Обеспечительный платеж будет обеспечивать надлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору.

4.5. Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору на следующих условиях:

4.5.1. В течение периода с даты получения Арендатором утвержденного в установленном порядке ГПЗУ, соответствующего целевым критериям и основным технико-экономическим параметрам, указанным в п.1.1.3. Договора, и до даты получения Застройщиком Разрешения на строительство Объектов (любого из Объектов) возврату подлежит часть Обеспечительного платежа в сумме, эквивалентной **7 500 000 (Семь миллионов пятьсот тысяч) долларам США**. Указанная часть Обеспечительного платежа возвращается по частям в соответствии с графиками платежей, предусмотренными договорами на выполнение инженерных изысканий и работ по проектированию Объектов. Каждая часть выплачивается не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты истечения срока соответствующего платежа, предусмотренного указанными графиками, при условии получения от Арендатора документов, подтверждающих право соответствующего подрядчика на получение соответствующего платежа (договор, акт сдачи-приемки выполненных работ и т.п.).

4.5.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора участия в долевом строительстве возврату подлежит часть Обеспечительного платежа в сумме, эквивалентной **10 000 000 (Десять миллионов) долларам США**.

4.5.3. В течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Договора участия в долевом строительстве возврату подлежит часть Обеспечительного платежа в сумме, эквивалентной **7 500 000 (Семь миллионов пятьсот тысяч) долларам США**. Указанная часть Обеспечительного платежа возвращается ежемесячно равными частями.

4.5.4. Часть Обеспечительного платежа в сумме, эквивалентной **5 000 000 (Пять миллионов) долларам США**, подлежит возврату Арендатору в соответствии с п.4.5.7 Договора.

4.5.5. Часть Обеспечительного платежа в сумме, эквивалентной **5 000 000 (Пять миллионов) долларам США**, не будет подлежать возврату Арендатору в случаях досрочного расторжения/прекращения Договора, Предварительного договора участия в долевом строительстве, Предварительного договора купли-продажи Земельного участка и Здания, Договора участия в долевом строительстве или Договора купли-продажи Земельного участка и Здания в соответствии с условиями данных договоров по причинам, за которые отвечает Арендатор (Застройщик), а также в случае, предусмотренном п.8.2 Договора.

4.5.6. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель вправе в любое время удерживать из части Обеспечительного платежа, указанной в 4.5.4 Договора, суммы задолженности Арендатора по уплате Арендной платы, суммы любых других задолженностей Арендатора перед Арендодателем, суммы неустойки и иных санкций за нарушение Арендатором своих обязательств по Договору, а также суммы ущерба, причиненного Арендатором Земельному участку, Зданию или иной собственности Арендодателя, находящейся на Земельном участке или в Здании, в каждом случае при условии, что (а) Арендодатель направил Арендатору письменное требование о выплате соответствующих сумм, и (б) указанное требование не было исполнено Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его получения.

Стороны пришли к соглашению, что никакие суммы не могут быть удержаны Арендодателем из других частей Обеспечительного платежа, кроме части, указанной в 4.5.4 Договора.

4.5.7. В случае прекращения/расторжения Договора по любым основаниям, кроме заключения Договора купли-продажи Земельного участка и Здания, Арендодатель обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней от наиболее поздней из следующих дат: (а) даты расторжения/прекращения Договора, и (б) даты возврата Арендатором Земельного участка Арендодателю в надлежащем состоянии вернуть Арендатору сумму Обеспечительного платежа (с учетом удержаний, произведенных Арендодателем в соответствии с условиями Договора из части Обеспечительного платежа, указанной в п.4.5.4 Договора).

В случае прекращения/расторжения Договора вследствие заключения Договора купли-продажи Земельного участка и Здания Арендодатель обязан вернуть Арендатору сумму Обеспечительного платежа (с учетом удержаний, произведенных Арендодателем в соответствии с условиями Договора из части Обеспечительного платежа, указанной в п.4.5.4 Договора) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора.

В случае прекращения/расторжения Договора вследствие заключения Договора купли-продажи Земельного участка и Здания возврат Земельного участка Арендодателю не производится.

Во избежание сомнений, подлежащая возврату Арендатору сумма Обеспечительного платежа во всех случаях определяется с учетом условий, предусмотренных п.4.5.5, 8.1 и 8.2 Договора.

4.6. Возврат Обеспечительного платежа (каждой его части) осуществляется по официальному курсу доллара США к рублю РФ, установленному Центральным Банком Российской Федерации на дату перечисления Обеспечительного платежа (каждой его части) Арендодателем на счет Арендатора.

4.7. Все суммы, подлежащие уплате одной из Сторон в пользу другой Стороны по Договору, должны быть уплачены в рублях Российской Федерации банковским переводом на счет соответствующей Стороны, который указан в Договоре. Каждая Сторона вправе в любое время изменить свои банковские реквизиты для получения платежей по Договору, направив другой Стороне соответствующее письменное уведомление, и такое изменение вступит в силу по истечении 5 (пять) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

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

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

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

4.11. В случае, если какой-либо платеж, причитающийся одной из Сторон по Договору, не был произведен другой Стороной в установленный срок, соответствующая Сторона имеет

право потребовать от другой Стороны неустойку в размере 0,05% (ноль целых и пять сотых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 4 (четвертого) календарного дня, следующего за днем истечения срока совершения соответствующего платежа. Указанная неустойка уплачивается соответствующей Стороной в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Использовать Земельный участок исключительно по Целевому назначению с правом выполнения любых Строительных работ, за исключением Подготовительных работ, в отношении любого из Объектов исключительно с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Арендодатель не вправе отказать Арендатору в выдаче указанного согласия при условии наступления всех следующих событий:

а) подписание между Арендодателем и Арендатором Предварительного договора участия в долевом строительстве в отношении соответствующего Объекта,

б) подписание между Арендодателем и Арендатором Предварительного договора купли-продажи Земельного участка и Здания,

в) заключение между Арендодателем Залогодателем Договора залога доли в уставном капитале в пользу Арендодателя.

При этом Подготовительные работы в отношении любого из Объектов могут выполняться Арендатором без предварительного письменного согласия Арендодателя при условии соблюдения Арендатором п.5.1.7 Договора и получения Арендатором в установленном порядке Ордера на Подготовительные работы.

5.1.2. Вносить Арендую плату в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

5.1.3. Обеспечить возможность беспрепятственного пользования Зданием (в том числе возможность прохода/проезда к Зданию) Арендодателем и арендаторами (пользователями) Здания до даты получения Арендатором Ордера на Подготовительные работы.

5.1.4. Получить утвержденный в установленном порядке ГПЗУ, соответствующий целевым критериям и основным технико-экономическим параметрам, указанным в п.1.1.3 Договора, не позднее 4 (четырёх) календарных месяцев со дня государственной регистрации Договора в установленном порядке. Если для получения ГПЗУ, соответствующего целевым критериям и основным технико-экономическим параметрам, указанным в 1.1.3 Договора, и/или проектирования Объектов, и/или получения Разрешения на строительство Объектов, и/или строительства и ввода в эксплуатацию Объектов потребуется изменение ВРИ, действующих на дату подписания Договора и указанных в п.1.1.8 Договора, то указанный в настоящем подпункте срок получения ГПЗУ продлевается на срок, необходимый для такого изменения ВРИ, но не более чем на 4 (четыре) календарных месяца. В этом случае Арендатор обязан выполнить все необходимые и достаточные действия для соответствующего изменения ВРИ за свой счет и своими силами (или силами привлеченных третьих лиц).

5.1.5. Письменно согласовать с Арендодателем конкретный перечень, основные характеристики (класс и т.п.) и назначение всех Объектов, создаваемых (строящихся) на Земельном участке, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня утверждения в установленном порядке ГПЗУ, но в любом случае до подписания Застройщиком с проектировщиком договора на проектирование Объектов (первого из Объектов).

5.1.6. Получить Разрешение на строительство всех Объектов не позднее 30 (тридцати) календарных месяцев со дня заключения (государственной регистрации) Договора. В указанный срок включено время, необходимое для изменения ВРИ Земельного участка, если такое изменение потребуется.

5.1.7. Письменно уведомить Арендодателя о планируемой дате получения Ордера на Подготовительные работы не менее чем за 3 (три) месяца, при этом такое уведомление не может быть направлено Арендодателю ранее направления Застройщиком на экспертизу разработанной Проектной документации на строительство Объекта (любого из Объектов).

5.1.8. Подготовить и опубликовать проектную декларацию в отношении каждого Объекта не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Разрешения на строительство соответствующего Объекта.

5.1.9. Заключить с Арендодателем одновременно Предварительный договор участия в долевом строительстве и Предварительный договор купли-продажи Земельного участка и Здания не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Арендатором положительного заключения экспертизы Проектной документации на строительство Объектов (первого из Объектов).

5.1.10. Заключить с Арендодателем Дополнительное соглашение к Договору (определение которого дано ниже) в случае и в срок, предусмотренные в п. 6.3 Договора.

5.1.11. При условии выполнения Арендодателем обязательства по пункту 5.3.6. Договора заключить с Арендодателем Договор участия в долевом строительстве и Договор купли-продажи Земельного участка и Здания на условиях и в сроки, предусмотренные заключенными Предварительным договором участия в долевом строительстве и Предварительным договором купли-продажи земельного участка и Здания, а также Соглашение о зачете в срок и порядке, предусмотренные Договором.

5.1.12. Завершить строительство и ввод в эксплуатацию каждого из Объектов не позднее окончания срока действия Разрешения на строительство соответствующего Объекта.

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

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

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

5.2. Арендатор не вправе:

5.2.1. Без предварительного письменного согласия Арендодателя изменять перечень (состав), основные характеристики (класс и т.п.) или функциональное назначение Объектов.

5.2.2. Без предварительного письменного согласия Арендодателя совершать какие-либо сделки по распоряжению правом аренды Земельного участка, в том числе (но не исключительно) по передаче Земельного участка в субаренду, передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в т.ч. передаче арендных прав в залог и/или внесения их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал другого юридического лица, или паевого взноса в производственный кооператив, или вклада в простое товарищество, обременении иными правами третьих лиц.

5.2.3. Заключать с любыми лицами, кроме Арендодателя, договоры участия в долевом строительстве, инвестиционные договоры, договоры купли-продажи будущего недвижимого имущества и иные договоры (в том числе предварительные) по распоряжению каким-либо из Объектов (его помещениями или площадями) или имущественными правами на какой-либо из Объектов (их помещения или площади) до момента заключения Договора участия в долевом строительстве в отношении соответствующего Объекта.

5.2.4. Приступать к выполнению Подготовительных работ до получения Ордера на подготовительные работы.

5.3. Арендодатель обязуется:

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

5.3.2. При пользовании Зданием не создавать препятствий Арендатору в осуществлении своих прав и обязанностей по Договору.

5.3.3. Прекратить пользование Зданием и обеспечить за свой счет освобождение Здания от арендаторов (пользователей) не позднее даты получения Арендатором Ордера на Подготовительные работы.

5.3.4. Заключить с Арендатором Предварительный договор участия в долевом строительстве, Предварительный договор купли-продажи Земельного участка и Здания, Договор участия в долевом строительстве и Договор купли-продажи Земельного участка и Здания в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

5.3.5. Заключить с Арендатором Дополнительное соглашение к Договору в случае и в срок, предусмотренные п.6.3 Договора.

5.3.6. До заключения Сторонами Договора купли-продажи Земельного участка и Здания поставить Здание на кадастровый учет с присвоением Зданию кадастрового номера.

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

5.4. Арендодатель вправе:

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

5.4.2. Иметь беспрепятственный доступ к Зданию (в том числе возможность прохода/проезда к Зданию) до даты получения Арендатором Ордера на Подготовительные работы.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения положительного заключения экспертизы Проектной документации на строительство Объектов (каждого из них) Стороны заключают Предварительный договор участия в долевом строительстве (форма Предварительного договора участия в долевом строительстве является Приложением №3 к Договору) одновременно с Предварительным договором купли-продажи Земельного участка и Здания (форма Предварительного договора купли-продажи Земельного участка и Здания является Приложением №4 к Договору).

6.2. Стороны принимают во внимание и соглашаются, что не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания первого Предварительного договора участия в долевом строительстве, но в любом случае до подписания первого ДДУ, между Арендодателем и Залогодателем должен быть заключен Договор залога доли в уставном капитале на следующих существенных условиях:

а) срок действия договора – до момента передачи Участнику долевого строительства всех причитающихся ему по ДДУ Объектов ДС во всех Объектах;

б) объект залога – вся доля Залогодателя в уставном капитале Застройщика в размере 97% (девяносто семь процентов);

в) договор подлежит нотариальному удостоверению с последующим внесением в ЕГРЮЛ соответствующей записи (ст.22 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»). При этом расходы по уплате сборов, пошлин и иных необходимых платежей осуществляются за счет Залогодателя;

г) залог обеспечивает:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ и/или ДДУ;

- возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Застройщиком обеспеченного залогом обязательства;

- возмещение процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

- возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

- возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

д) Залогодатель не вправе без предварительного письменного согласия залогодержателя распоряжаться предметом залога;

е) обращение взыскания на предмет залога будет осуществляться в судебном порядке.

По соглашению Сторон в Договор залога доли в уставном капитале могут быть включены дополнительные существенные условия и/или существенные условия, отличающиеся от вышеизложенных.

Стороны настоящим выражают свое согласие, что если Договор залога доли в уставном капитале не будет заключен в указанный выше срок, то Договор участия в долевом строительстве и Договор купли-продажи Земельного участка и Здания не заключаются, а настоящий Договор, Предварительный договор участия в долевом строительстве и Предварительный договор купли-продажи Земельного участка и Здания могут быть расторгнуты Арендодателем в одностороннем порядке (отказ от исполнения договора без обращения в суд).

6.3. В день наступления наиболее позднего из следующих событий:

а) подписание между Арендодателем и Арендатором Предварительного договора участия в долевом строительстве в отношении какого-либо из Объектов,

б) подписание между Арендодателем и Арендатором Предварительного договора купли-продажи Земельного участка и Здания,

в) заключение между Арендодателем и Залогодателем Договора залога доли в уставном капитале в пользу Арендодателя,

Арендодатель и Арендатор обязуются подписать **Дополнительное соглашение к Договору** по форме, приведенной в Приложении № 6 к Договору, предусматривающее следующие условия:

1) право Арендатора на строительство (выполнение Строительных работ) тех Объектов, в отношении которых Арендатор и Арендодатель подписали Предварительный договор участия в долевом строительстве, а также иных зданий, строений и сооружений (включая инженерные сети), строительство которых необходимо для строительства и ввода в эксплуатацию данных Объектов,

2) продление Срока Договора на период, необходимый и достаточный для завершения строительства тех Объектов, в отношении которых Арендатор и Арендодатель подписали Предварительный договор участия в долевом строительстве, а также иных зданий, строений и сооружений (включая инженерные сети), строительство которых необходимо для строительства и ввода в эксплуатацию данных Объектов.

Во избежание сомнений, указанное **Дополнительное соглашение к Договору** должно заключаться каждый раз по мере подписания Сторонами каждого Предварительного договора участия в долевом строительстве, если Предварительных договоров участия в долевом строительстве будет несколько и они не будут подписаны одновременно в отношении всех Объектов (в последнем случае подписывается одно **Дополнительное соглашение к Договору**).

6.4. Договор участия в долевом строительстве в отношении Объектов (каждого из Объектов) должен быть подписан Сторонами в срок, предусмотренный соответствующим Предварительным договором участия в долевом строительстве, который в любом случае не может быть более 45 (сорока пяти) календарных дней со дня получения Разрешения на строительство Объектов (каждого из Объектов).

6.5. Договор купли-продажи Земельного участка и Здания должен быть заключен Сторонами на условиях, предусмотренных Предварительным договором купли-продажи Земельного участка и Здания, и в срок, который в любом случае не может более 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве (с учетом условий, предусмотренных п.6.8 Договора). Во избежание сомнений, Договор купли-продажи Земельного участка и Здания заключается только при условии и после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

6.6. Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора участия в долевом строительстве и Договора купли-продажи Участка и Здания заключают Соглашение о зачете, которым прекращают встречные денежные обязательства по ДДУ и Договору купли-продажи Земельного участка и Здания. Цена Договора купли-продажи Земельного участка и

Здания будет равна цене всех ДДУ, и в результате зачета не будет незачтенного остатка (разницы между ценами указанных договоров).

Стороны пришли к соглашению, что цена Договора купли-продажи Земельного участка и Здания будет определена на основании рыночной оценки Земельного участка и Здания, произведенной независимым оценщиком, но в любом случае в совокупности будет не ниже 6 100 000 000 (Шесть миллиардов сто миллионов) рублей, не включая НДС. Указанная оценка должна быть проведена, и отчет о результатах оценки должен быть получен, не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до истечения предусмотренного п.6.1 Договора срока заключения Сторонами Предварительного ДДУ и Предварительного ДКП. Арендодатель заключает с оценщиком договор на проведение указанной оценки и несет все расходы по ее проведению.

6.7. Стороны осуществляют необходимые и достаточные действия для государственной регистрации перехода к Застройщику права собственности на Земельный участок и Здание не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Соглашения о зачете.

6.8. В случае проектирования и строительства нескольких или всех Объектов в качестве самостоятельных объектов капитального строительства (принцип автономности объектов) между Арендодателем и Арендатором должны быть заключены отдельные Предварительные договоры участия в долевом строительстве и предусмотренные ими основные Договоры участия в долевом строительстве в отношении каждого самостоятельного Объекта, а Договор купли-продажи Земельного участка и Здания будет заключен после государственной регистрации последнего Договора участия в долевом строительстве. При этом:

6.8.1. Срок заключения каждого Предварительного договора участия в долевом строительстве в отношении каждого из Объектов не может превышать 10 (десяти) рабочих дней со дня получения положительного заключения экспертизы проектной документации на строительство соответствующего Объекта.

6.8.2. Срок подписания каждого Договора участия в долевом строительстве, предусмотренный каждым Предварительным договором участия в долевом строительстве, не может быть более 45 (сорока пяти) календарных дней со дня получения разрешения на строительство соответствующего Объекта;

6.8.3. Цена каждого Договора участия в долевом строительстве будет определена пропорционально общей площади Объекта, в отношении которого заключается соответствующий Договор участия в долевом строительстве, при этом общая цена всех Договоров участия в долевом строительстве будет равна цене Договора купли-продажи Земельного участка и Здания, определенной в соответствии с п.6.6 Договора;

6.8.4. Договор купли-продажи Земельного участка и Здания будет заключен в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации последнего Договора участия в долевом строительстве;

6.8.5. Сроки оплаты Участником долевого строительства Застройщику цены договора по каждому из Договоров участия в долевом строительстве должны быть определены таким образом, чтобы они истекали одновременно, но не ранее истечения срока оплаты по Договору купли-продажи Земельного участка и Здания (т.е. с таким расчетом, чтобы обязательства по оплате цены договора по всем Договорам участия в долевом строительстве и Договору купли-продажи Земельного участка и Здания могли быть единовременно прекращены путем подписания Соглашения о зачете);

6.8.6. Договор залога доли в уставном капитале должен быть заключен до заключения первого Договора участия в долевом строительстве и будет первоначально обеспечивать исполнение обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по первому Договору участия в долевом строительстве. До заключения последующих (второго, третьего и т.д.) Договоров участия в долевом строительстве к Договору залога доли в уставном капитале должны заключаться дополнительные соглашения, предусматривающие включение в перечень обязательств, обеспечиваемых залогом, обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по последующим (второму, третьему и т.д.) Договорам участия в долевом строительстве. Если любое из указанных дополнительных соглашений к Договору залога доли в уставном капитале не будет заключено в указанный срок, то соответствующий Договор участия в долевом строительстве и Договор купли-продажи Земельного участка и Здания не заключаются, а настоящий Договор и заключенные Предварительные договоры участия в до-

левом строительстве и Предварительный договор купли-продажи Земельного участка и Здания могут быть расторгнуты Арендодателем в одностороннем порядке (односторонний отказ от исполнения договора без обращения в суд). При этом Арендодатель обязан вернуть Арендатору часть Обеспечительного платежа в сумме, эквивалентной 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) долларам США, за вычетом из указанной суммы всех ранее возвращенных Арендодателем Арендатору частей Обеспечительного платежа.

6.8.7. Все Предварительные договоры участия в долевом строительстве заключаются по форме, приведенной в Приложении №3 к Договору, с корректировкой указанной формы, если она потребуется в соответствии с настоящим пунктом 6.8 Договора.

7. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

7.1. Арендатор настоящим выражает свое согласие с тем, что в любой момент в период действия Договора право собственности на Земельный участок и Здание может быть передано Арендодателем в состав имущества закрытого паевого инвестиционного фонда («Фонд») под управлением ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» («Управляющая компания»), при условии, что 100% (сто процентов) паев указанного Фонда будут принадлежать Арендодателю и/или иному лицу, находящемуся под контролем ОАО «Финансовая корпорация УРАЛСИБ». ООО УК «УРАЛСИБ Эссет Менеджмент» зарегистрировано 04.05.2001 года ГУ МРП за №001.168.756, ИНН 7736213272, КПП 772801001, ОГРН 1027739680650 присвоен Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве (свидетельство от 03.12.2002 года, серия 77 № 007366069), адрес места нахождения: 117393, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 56. Лицензия №21-000-1-00055 выдана от 03.12.2001 года ФСФР РФ на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (бланк серия 04 №001950).

7.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что передача Земельного участка и Здания в состав имущества Фонда не повлечет за собой дополнительных обременений Земельного участка и Здания и не будет негативно влиять на права и обязанности Арендатора по Договору.

7.3. В случае передачи Земельного участка и Здания в состав имущества Фонда одновременно с такой передачей Арендодатель передаст Управляющей компании, управляющей имуществом Фонда, свои права и обязанности по Договору в полном объеме. Такая передача Арендодателем своих прав и обязанностей по Договору не требует согласия Арендатора с учетом п. 7.1 и 7.2.

7.4. В случае передачи Арендодателем своих прав и обязанностей по Договору в соответствии с п.7.3 Договора в Договор будут внесены соответствующие изменения, связанные с заменой Арендодателя по Договору, при этом в остальной части Договор будет действовать на прежних условиях.

7.5. Передача (уступка) Арендодателем полностью или частично своих прав и/или обязанностей по Договору лицам, не указанным в п.7.1 Договора, допускается только с предварительного письменного согласия Арендатора, в котором Арендатор вправе отказать без объяснения причин.

7.6. Арендатор вправе передать (уступить) полностью или частично свои права и/или обязанности по Договору только с предварительного письменного согласия Арендодателя, в котором Арендодатель вправе отказать без объяснения причин.

8. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Помимо случаев, предусмотренных другими пунктами настоящего Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора без каких-либо выплат и/или компенсаций Арендатору, за исключением возврата Арендодателем Арендатору части ранее полученного Арендодателем Обеспечительного платежа в сумме, эквивалентной 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) долларам США, за вычетом из указанной суммы всех ранее возвращенных Арендодателем Арендатору частей Обеспечительного платежа, в любом из следующих случаев:

- 8.1.1. нарушение Арендатором на 1 (один) календарный месяц или более указанного в п.5.1.4 Договора срока получения ГПЗУ, соответствующего целевым критериям и основным технико-экономическим параметрам, указанным в п. 1.1.3 Договора,
- 8.1.2. нарушение Арендатором на 1 (один) календарный месяц или более указанного в п.5.1.6 Договора срока получения Арендатором Разрешения на строительство всех Объектов;
- 8.1.3. нарушение на 6 (шесть) календарных месяцев или более срока выплаты Арендатором Арендной платы по Договору;
- 8.1.4. нарушение Арендатором любого из существенных условий, указанных в п.п.5.1.1, 5.2.1, 5.2.2 и 5.2.3 Договора;
- 8.1.5. досрочное расторжение по причинам, за которые отвечает Арендатор, любого из следующих договоров: Предварительный договор участия в долевом строительстве, Предварительный договор купли-продажи Земельного участка и Здания, Договор участия в долевом строительстве, Договор купли-продажи Земельного участка и Здания.
- 8.2. Любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора без каких-либо выплат и/или компенсаций другой Стороне, за исключением возврата Арендодателем Арендатору части ранее полученного Арендодателем Обеспечительного платежа в сумме, эквивалентной 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) долларов США, если по результатам разработки и утверждения в установленном порядке ГПЗУ общая разрешенная к строительству надземная площадь Объектов, без учета (за вычетом) общей площади объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых), составит менее 55 800 (Пятьдесят пять тысяч восемьсот) квадратных метров.
- Во избежание сомнений, в случае такого отказа любой из Сторон от исполнения Договора часть Обеспечительного платежа, указанная в п.4.5.5 Договора, Арендатору не возвращается.
- 8.3. В случае отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, такой отказ вступит в силу, а Договор будет считаться расторгнутым, в момент получения другой Стороной соответствующего уведомления или более поздний момент, указанный в этом уведомлении.
- 8.4. Арендатор имеет право отказаться от настоящего Договора в случае нарушения условий и/или гарантий, предусмотренных пунктами 7.1. и 7.2. Договора, в т.ч. передачи прав собственности на Земельный участок и/или Здание иному юридическому лицу, кроме Фонда. В таком случае Арендодатель обязуется вернуть полную сумму Обеспечительного платежа Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней.

9. УВЕДОМЛЕНИЯ

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

для Арендодателя: Россия, 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д.14, стр.1С

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

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

9.3. Стороны обязуются своевременно информировать друг друга об изменении лиц, уполномоченных действовать от имени Сторон при исполнении Договора, своих адресов, банковских реквизитов и иных данных, необходимых для исполнения обязательств по Договору. Несвоевременное сообщение другой Стороне об указанных изменениях освобождает последнюю от ответственности за ненадлежащее выполнение обязательства, если оно явилось следствием несвоевременного сообщения об указанных изменениях.

9.4. Если какая-либо из Сторон будет отсутствовать по ее адресу, указанному в п.9.1 Договора (или измененному в вышеуказанном порядке), и если на момент направления соответствующего уведомления у направляющей Стороны не будет полученных от другой Стороны

сведений о ее новом адресе, соответствующее уведомление будет считаться полученным Стороной-адресатом после его отправки по последнему известному посылающей Стороне адресу:

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

- б) для отправленных лично (с курьером) – в момент, установленный п.9.2 Договора в качестве момента доставки соответствующего уведомления.

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

10. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

10.1. Арендодатель настоящим заявляет и гарантирует Арендатору, что на дату подписания настоящего Договора:

- заключение и исполнение Договора не нарушает положений каких-либо соглашений или иных документов, которые действуют в отношении Арендодателя;
- до подписания Договора Арендодатель получил все необходимые для заключения Договора согласования и разрешения, включая (но не ограничиваясь) одобрение сделки как крупной или сделки с заинтересованностью, а также любые другие согласования, если таковые необходимы в соответствии с учредительными документами Арендодателя или действующим законодательством РФ;
- Договор заключен Арендодателем не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для Арендодателя кабальной сделкой;
- Арендодатель не является неплатежеспособным, не отвечает признакам несостоятельности (банкротства);
- в отношении Арендодателя не существует каких-либо решений его участников, государственных органов, вступивших или не вступивших в законную силу решений суда, судебных разбирательств о его ликвидации или реорганизации, введении процедур банкротства, о признании несостоятельным (банкротом), о назначении арбитражного управляющего или иного аналогичного лица.

10.2. Арендатор настоящим заявляет и гарантирует Арендодателю, что на дату подписания Договора:

- заключение и исполнение Договора не нарушает положений каких-либо соглашений или иных документов, которые действуют в отношении Арендатора;
- до подписания Договора Арендатор получил все необходимые для заключения Договора согласования и разрешения, включая (но не ограничиваясь) одобрение сделки как крупной или сделки с заинтересованностью, а также любые другие согласования, если таковые необходимы в соответствии с учредительными документами Арендатора или действующим законодательством РФ;
- Договор заключен Арендатором не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для Арендатора кабальной сделкой;
- Арендатор не является неплатежеспособным, не отвечает признакам несостоятельности (банкротства).
- в отношении Арендатора не существует каких-либо решений его участников, государственных органов, вступивших или не вступивших в законную силу решений суда, судебных разбирательств о его ликвидации или реорганизации, введении процедур банкротства, о признании несостоятельным (банкротом), о назначении арбитражного управляющего или иного аналогичного лица.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Если какая-либо из Сторон не предъявила претензии по поводу действия или бездействия другой Стороны, вне зависимости от того, сколько времени прошло с тех пор, это не означает отказ этой Стороны от своих соответствующих прав. Отказ, высказанный или подразумеваемый, какой-либо из Сторон от предъявления претензий к другой Стороне в случае

нарушения условий Договора не должен рассматриваться как отказ от предъявления претензий в дальнейшем в случае нарушения какого-либо другого положения Договора или как согласие на любое последующее нарушение того же или другого положения. Если какое-то действие одной из Сторон требует согласия или одобрения другой Стороны, то согласие или одобрение другой Стороны данного действия в одном конкретном случае не считается согласием или одобрением данного действия в последующих случаях или согласием или одобрением любого другого действия в том же самом или каком-либо другом последующем случае.

11.2. Обязательство, возложенное на какую-либо Сторону в соответствии с положениями Договора, осуществляется за счет этой Стороны, если иное прямо не предусмотрено Договором.

11.3. Любое обязательство одной из Сторон не совершать определенных действий по Договору включает обязательство не допускать совершения указанных действий.

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

11.5. Если какое-либо из положений или условий Договора будет считаться, окажется или будет признано недействительным или ничтожным, то недействительность или ничтожность данного положения или условия не повлияют и не изменят действительности остальных условий и положений Договора, и Стороны обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных или ничтожных положений или условий действительными и применимыми положениями или условиями, которые обеспечат тот же экономический и юридический результат, который предполагался Сторонами, без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора.

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

Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

- а) своим аффилированным лицам, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной;
- б) своим юристам, аудиторам и агентам – в любом объеме;
- в) банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по настоящему Договору;
- г) государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда или арбитражного суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны.

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

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

11.9. Все споры, вытекающие из Договора или связанные с ним, в том числе преддоговорные споры, споры о внесении в Договор изменений и дополнений, признании Договора полностью или в части недействительным/ничтожным, Стороны согласились передать на рассмотрение в Арбитражном суде города Москвы, где они будут рассматриваться в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации.

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

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

- Приложение №1: Кадастровый паспорт Земельного участка (копия);
- Приложение №2: Форма Акта приема-передачи Земельного участка;
- Приложение №3: Форма Предварительного договора участия в долевом строительстве;
- Приложение №4: Форма Предварительного договора купли-продажи Земельного участка и Здания;
- Приложение №5: Форма Соглашения о зачете;
- Приложение №6: Форма Дополнительного соглашения к Договору.

12. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«СпортВенчер Москва»
Место нахождения: 123100, г. Москва,
Краснопресненская наб., д.14, стр.1С
ИНН 7703013454, КПП 770301001,
ОГРН 1027739005348, ОКПО 45046086
р/с 40702810400162001217
в ОАО «УРАЛСИБ», г. Москва
к/с 301018101000000000787
БИК 044525787

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«МЕГАПОЛИС ГРУП»
Место нахождения: 123317, г. Москва,
Пресненская наб., д. 8, стр.1
ОГРН 5147746296253
ИНН 7703820909 КПП 770301001
р/с 40702810600770002424
в ОАО «УРАЛСИБ», г. Москва
к/с 301018101000000000787
БИК 044525787

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени
Арендодателя:

_____/Кузин М.Е.

Должность: представитель по доверенности



Подписано от имени
Арендатора:

_____/Самара А.А.

Должность: Генеральный директор



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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" января 2014 г. № 77:01/14-48157

КП.1

1	Кадастровый номер: 77:01:0004042:1000	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 77:01:0004042				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 77:01:0004042:7, 77:01:0004042:6	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.12.2008		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, Краснопресненская наб., вл. 14, стр. 1				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 №39				
11	Площадь: 31229+/-62 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2968517564.76				
Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Общество с ограниченной ответственностью "СпортВенчер Москва"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Предыдущие кадастровые номера 77:01:0004042:6, 77:01:0004042:7 равнозначны кадастровым номерам 77:01:04042:006, 77:01:04042:007.				
15	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки					
	16.1	Номера образованных участков: 77:01:0004042:1000			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
16	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77:01:0004042:7, 77:01:0004042:6			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

Инженер 2 категории
(наименование должности)

А. С. Усеева
(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" января 2014 г. № 77:501/14-48157

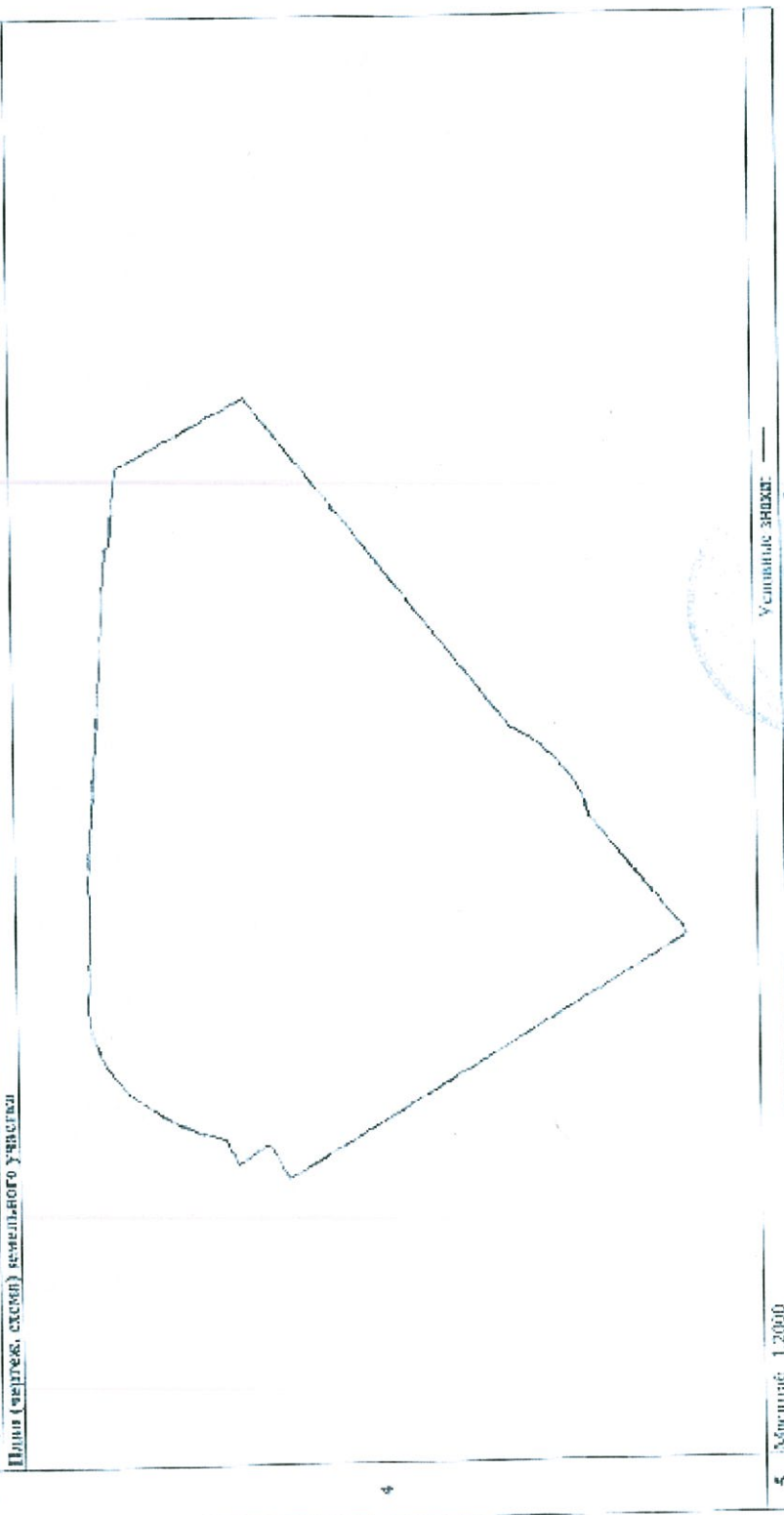
1 Кладовый номер: 77:01.0004042.1001
 Пром (чертеж, схема) земельного участка

Всего листов: 2

3

Лист № 2

2



Условные знаки —

5 Масштаб: 1:2000

А. С. Усманов
 (подпись, фамилия)



М.П.

Аннотация к кадастровому
 документу (схема, чертеж)

ФОРМА**Акт приема-передачи земельного участка**

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СпортВенчер Москва», зарегистрированное 19.07.1993 года Московской регистрационной палатой за № 040147, ОГРН 1027739005348, ИНН 7703013454, КПП 770301001, юридический адрес: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 14, стр.1С, далее именуемое «**Арендодатель**», в лице уполномоченного представителя Кузина Максима Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 23 октября 2014 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Моисеевой Лилией Владимировной 23 октября 2014 года, зарегистрированной в реестре за № 7-4-1792, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП», зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, далее именуемое «**Арендатор**», в лице Генерального директора Самары Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий акт приема-передачи (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с п.3.2 Договора аренды земельного участка № _____ от «___» _____ 2014 года (далее – «Договор») Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял от Арендодателя во временное владение и пользование (аренду) земельный участок общей площадью 31 229 м²; кадастровый №77:01:0004042:1000; категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии; местонахождение: город Москва, Краснопресненская набережная, вл. 14, стр. 1 (далее – «Участок»). Участок принадлежит Арендодателю на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77 АМ № 068094, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-14/025/2009-237 сделана «29» декабря 2009 года).

2. Участок передан Арендатору и принят им в состоянии «как есть», полностью соответствующем условиям Договора и пригодном для его использования Арендатором в соответствии с условиями Договора.

3. Стороны не имеют взаимных претензий, связанных с передачей Участка Арендодателем Арендатору по Договору.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени
Арендодателя:

_____/Кузин М.Е.

Подписано от имени
Арендатора:

_____/Самара А.А.

Должность: представитель по доверенности

Должность: Генеральный директор

ФОРМА

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Москва

«___» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП», зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора (ФИО полностью), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(полное наименование организации), зарегистрированное (наименование органа регистрации и дата регистрации), ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, юридический адрес: _____, именуемое в дальнейшем **«Участник»**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, подписали настоящий предварительный договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **«Договор аренды Земельного участка»** – договор аренды земельного участка № _____ от «___» _____ года, заключенный между Участником (в качестве Арендодателя) и Застройщиком (в качестве Арендатора) в отношении Земельного участка.

1.2. **«Закон № 214-ФЗ»** – Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3. **«Комплекс»** - _____ [наименование объекта капитального строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией], создаваемый (строящийся) Застройщиком на Земельном участке.

1.4. **«Объекты долевого строительства»** или **«Объекты ДС»** – _____ [наименование Объектов ДС в соответствии с утвержденной проектной документацией], находящиеся в Комплексе (_____ корпусе Комплекса) и являющиеся самостоятельными частями Комплекса, перечень, расположение в составе Комплекса (_____ корпуса Комплекса) и описание технического состояния которых приведены в Приложениях №№ 1, 2 и 3 к Форме Основного ДДУ, подлежащие передаче Застройщиком Участнику в соответствии с условиями Основного ДДУ.

1.5. **«Основной договор участия в долевом строительстве»** или **«Основной ДДУ»** – договор участия в долевом строительстве, подлежащий заключению в будущем между Застройщиком и Участником в отношении Объектов ДС в соответствии с Законом № 214-ФЗ в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, по форме, приведенной в Приложении №1 к настоящему Договору (**«Форма Основного ДДУ»**).

1.6. **«Предварительный ДКП»** – Предварительный договор купли-продажи земельного участка и здания № _____ от «___» _____ года, заключенный между Застройщиком (в качестве Покупателя) и Участником (в качестве Продавца), по которому Стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи Земельного участка и расположенного на Земельном участке здания, сведения о котором указаны в Предварительном ДКП (далее – **«Основной ДКП»**).

1.7. «Земельный участок» – земельный участок общей площадью 31 229 м²; кадастровый номер 77:01:0004042:1000; категория земли – земли населенных пунктов; разрешенное использование – _____; местонахождение: город Москва, Краснопресненская набережная, вл. 14, стр. 1.

1.8. Термины, используемые в Договоре с заглавной буквы и не вошедшие в вышеизложенный перечень, имеют значение, указанное в других статьях/пунктах Договора и Договоре аренды Земельного участка.

2. ПРЕДМЕТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

2.1. Стороны обязуются заключить в будущем Основной ДДУ в срок и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

2.2. По Основному ДДУ Застройщик обязуется в предусмотренный этим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить/создать Комплекс (____ корпус Комплекса) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Комплекса (____ корпуса Комплекса) передать Объекты ДС Участнику, а Участник обязуется уплатить указанную в Основном ДДУ Цену договора и принять Объекты ДС при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса (____ корпуса Комплекса).

2.3. Стороны обязуются заключить Основной ДДУ по Форме Основного ДДУ, приведенной в Приложении №1 к Договору, которая составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

3.1. Стороны обязуются заключить Основной ДДУ на следующих существенных условиях:

3.1.1. Описание конкретных Объектов ДС в соответствии с проектной документацией на строительство Комплекса (____ корпуса Комплекса), подлежащих передаче Участнику Застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса (____ корпуса Комплекса), – приведено в Приложениях №№ 1 и 2 к Форме Основного ДДУ.

3.1.2. Описание технического состояния Объектов ДС на момент передачи их Участнику – приведено в Приложении № 3 к Форме Основного ДДУ.

3.1.3. Срок передачи Застройщиком Объектов ДС Участнику – не позднее «____» _____ года [*последний день периода продолжительностью 6 (шесть) календарных месяцев с даты окончания срока действия разрешения на строительство, выданного Застройщику в отношении Объекта*].

3.1.4. Цена договора (цена Основного ДДУ), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Объектов ДС и на оплату услуг Застройщика, – _____ (_____) рублей, НДС не облагается [*сумма, равная цене Основного ДКП*].

3.1.5. Порядок уплаты Цены договора (цены Основного ДДУ) – единовременно в полном объеме не позднее «31» декабря 2019 года, но в любом случае не ранее государственной регистрации Основного ДДУ и позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Основного ДКП.

Стороны пришли к соглашению, что оплата по Основному ДДУ может осуществляться иным, не запрещенным действующим законодательством РФ способом, в том числе путем зачета встречных однородных требований в соответствии со ст. 410 Гражданского кодекса РФ.

3.1.6. Гарантийный срок на Объекты ДС – приведен в п. 5.4 Формы Основного ДДУ.

3.1.7. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Основному ДДУ – приведены в разделе 6 Формы Основного ДДУ.

3.2. С согласия обеих Сторон Основной ДДУ может быть заключен на условиях, отличающихся от указанных в п.3.1 настоящего Договора и /или Форме Основного ДДУ.

4. СРОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

4.1. Стороны обязуются подписать Основной ДДУ не позднее «31» декабря 2018 года, но в любом случае не ранее получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на строительство Объекта (далее – «Разрешение») и не позднее 45 (сорока пяти) календарных

дней со дня получения Застройщиком Разрешения. Во избежание сомнений, под датой получения Застройщиком Разрешения понимается указанная в Разрешении дата его выдачи уполномоченным органом.

Указанная в настоящем пункте дата подписания Основного ДДУ может быть уточнена Сторонами путем заключения в день получения Застройщиком Разрешения дополнительного соглашения к настоящему Договору, в котором будет указана точная календарная дата, не позднее которой должен быть подписан Основной ДДУ, наступающая не позднее чем через 45 (сорок пять) календарных дней со дня получения Застройщиком Разрешения. Если до подписания указанного дополнительного соглашения Основной ДДУ уже подписан Сторонами, указанное дополнительное соглашение не заключается.

4.2. Не позднее 10 (десять) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора, но в любом случае до подписания Сторонами Основного ДДУ, между Участником и Обществом с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ ГРУП ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746480210, ИНН/КПП 7703810442/770301001, адрес местонахождения: Российская Федерация, 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1; далее – «Залогодатель») должен быть заключен Договор залога доли в уставном капитале (определение которого дано в Договоре аренды Земельного участка) на существенных условиях, предусмотренных п.6.2 Договора аренды Земельного участка. Застройщик обязуется обеспечить заключение Залогодателем с Участником Договора залога доли в уставном капитале в срок, предусмотренный настоящим пунктом. Если в указанный срок между Залогодателем и Участником Договор залога доли в уставном капитале заключен не будет, Участник будет вправе не заключать Основной ДДУ и отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке без обращения в суд.

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

4.4. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от подписания Основного ДДУ и/или совершения действий, необходимых для государственной регистрации Основного ДДУ, другая Сторона вправе обратиться в установленном порядке в суд с требованием о понуждении заключить Основной ДДУ и/или о его государственной регистрации на основании решения суда.

4.5. Помимо случаев, предусмотренных другими пунктами настоящего Договора, Участник будет вправе отказаться от заключения Основного ДДУ и исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае досрочного расторжения по причинам, за которые отвечает Застройщик, Договора аренды Земельного участка и/или Предварительного ДКП. Положения настоящего пункта не применяются в случае досрочного расторжения Договора аренды Земельного участка вследствие перехода к Застройщику права собственности на Земельный участок.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.2. Стороны несут ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору по общим правилам об ответственности за нарушение обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе преддоговорные споры, споры о понуждении к заключению Основного ДДУ, споры о признании Договора незаключенным, недействительным или ничтожным, будут разрешаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с материальным и процессуальным законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика и Участника.

5.5. В части, не предусмотренной условиями Договора, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.6. К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

– Приложение № 1: форма договора участия в долевом строительстве (Форма Основного ДДУ).

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник:

Место нахождения: _____

Адрес для корреспонденции: _____

ОГРН _____

ИНН _____, КПП _____

р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«МЕГАПОЛИС ГРУП»

Место нахождения: 123317, г. Москва,
Пресненская наб., д. 8, стр.1

Адрес для корреспонденции: 123317,
г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр.1

ОГРН 5147746296253

ИНН 7703820909 КПП 770301001

р/с 40702810600770002424

в ОАО «УРАЛСИБ», г. Москва

к/с 30101810100000000787

БИК 044525787

ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени
Участника:

_____/_____/_____

Должность: _____

Подписано от имени
Застройщика:

_____/_____/_____

Должность: _____

ФОРМА

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП», зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(полное наименование организации), зарегистрированное (наименование органа регистрации и дата регистрации), ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, юридический адрес: _____, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», подписали настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить _____ [наименование объекта капитального строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией], расположенный на земельном участке по адресу: г.Москва, Краснопресненская наб. вл. 14 стр.1 (далее по тексту – «**Комплекс**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса (___корпуса Комплекса) передать Участнику находящиеся в Комплексе (___корпусе Комплекса) объекты долевого строительства, указанные в п. 1.2 Договора (далее по тексту – «**Объекты ДС**»), а Участник обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором Цену договора и принять Объекты ДС.

1.2. Объектами долевого строительства (Объектами ДС) по Договору являются [наименование Объектов ДС в соответствии с утвержденной проектной документацией], перечень которых приведен в Приложении № 1 к Договору.

Расположение Объектов ДС в составе Объекта отражено на поэтажных планах Объекта, являющихся Приложением № 2 к Договору.

1.3. Срок ввода Комплекса (___корпуса Комплекса) в эксплуатацию – не позднее «___» _____ года.

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора Застройщик не подписывал/заключал договоры участия в долевом строительстве, инвестиционные договоры, договоры купли-продажи будущего недвижимого имущества и/или иные договоры (в том числе предварительные) с какими бы то ни было третьими лицами по распоряжению Объектами ДС и/или имущественными правами на Объекты ДС, что Объекты ДС и/или имущественные права на них не является предметом судебного разбирательства, не находятся под судебным или иным запретом, а также не обременены никаким правами третьих. Данное условие является существенным для Сторон, и его нарушение Застройщиком является

безусловным основанием для отказа Участника от исполнения Договора в одностороннем порядке.

1.5. Проектная декларация по Комплексу (___ корпусу Комплекса) опубликована Застройщиком в следующих средствах массовой информации: на сайте в интернете: <http://www.capitalgroup.ru>. Участник подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он ознакомился с проектной декларацией по Объекту, размещенной на указанном сайте.

1.6. Участник обязуется использовать апартаменты Комплекса исключительно как помещения, предназначенные для проживания. Использование апартаментов в административных целях под офисы не допускается. Стороны признают положения настоящего пункта существенным условием Договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Построить Комплекс (___ корпус Комплекса) в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией и ввести его в эксплуатацию в соответствии с полученным в установленном порядке разрешением на ввод Комплекса (___ корпуса Комплекса) в эксплуатацию не позднее «___» _____ года.

2.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению – для строительства Комплекса (___ корпуса Комплекса), указанного в п. 1.1 Договора.

2.1.3. После ввода Комплекса (___ корпуса Комплекса) в эксплуатацию передать полученное разрешение на ввод Комплекса (___ корпуса Комплекса) в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок, предусмотренный ч.3 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»).

2.1.4. Передать Участнику Объекты ДС по Акту приема-передачи Объектов ДС, форма которого согласована Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору, в срок до «___» _____ года включительно.

2.1.5. Не вносить изменения в проект строительства Комплекса (___ корпуса Комплекса) в части перечня (состава), основных характеристик (класс и т.п.) или функционального назначения Объектов ДС без предварительного письменного согласия Участника.

2.1.6. Соблюдать Правила представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

2.2. Участник обязуется:

2.2.1. В соответствии со п. 3.1 настоящего Договора уплатить Застройщику Цену договора.

2.2.2. В том случае, если после подписания настоящего Договора для государственной регистрации права собственности Участника на Объекты ДС потребуются дополнительные документы от Участника, Участник незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика, предоставит Застройщику такие документы.

2.2.3. После ввода Комплекса (___ корпуса Комплекса) в эксплуатацию принять Объекты ДС в натуре от Застройщика по Акту приема-передачи Объектов ДС в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к передаче Объектов ДС.

2.2.4. Нести все расходы, предусмотренные п. 3.4 настоящего Договора.

2.2.5. Принимая во внимание, что Комплекс представляет собой сложное с инженерной точки зрения сооружение, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком единая эксплуатирующая организация, до момента передачи Участнику Объектов ДС в натуре по Акту приема-передачи Объектов ДС Участник обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Объектов ДС и общего имущества Объекта на условиях, которые должны быть предварительно согласованы с Участником не позднее даты получения Застройщиком разрешения на ввод Комплекса (___ корпуса Комплекса) в эксплуатацию.

3. Стоимость Договора и порядок расчетов

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Объектов ДС (далее – «Сумма возмещения затрат на строительство») и на оплату услуг Застройщика (далее – «Вознаграждение Застройщика»), составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается (далее – «Цена договора»).

Вознаграждение Застройщика определяется на дату подписания Акта приема-передачи Объектов ДС как разница между Ценой договора и Суммой возмещения затрат на строительство.

Если денежные средства, уплачиваемые Участником Застройщику по Договору, полностью или в части будут подлежать обложению НДС, сумма НДС считается включенной в Цену договора и дополнительно Участником Застройщику не уплачивается.

Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению. Услуги Застройщика считаются оказанными в момент передачи Участнику Объектов ДС по Акту приема-передачи в соответствии с условиями п. 4.1 Договора.

3.2. Цена договора не подлежит изменению, в том числе при уточнении площади Объектов ДС по данным обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Объекту и Объектам ДС в частности. Площадь Объектов ДС уточняется на основании обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Объекту и Объектам ДС в частности.

3.3. Оплата по Договору производится Участником в следующем порядке: единовременно в полном объеме не позднее «31» декабря 2019 года, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами договора купли-продажи земельного участка и здания в соответствии с заключенным Сторонами Предварительным договором купли-продажи земельного участка и здания № _____ от «___» _____ года.

Стороны пришли к соглашению, что оплата по Договору может осуществляться иным, не запрещенным действующим законодательством РФ способом, в том числе путем зачета встречных однородных требований в соответствии со ст. 410 Гражданского кодекса РФ.

3.4. Участник несет расходы по государственной регистрации права собственности Участника на Объекты ДС, которые включают все нотариальные издержки (в случае их возникновения), расходы по уплате госпошлины, расходы по государственной регистрации права собственности на Объекты ДС, а также все иные платежи, налоги, сборы и пошлины, которые могут взиматься в соответствии с требованиями российского законодательства при государственной регистрации права собственности Участника на Объекты ДС.

3.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов ДС в соответствии с условиями п. 4.1 Договора. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора в соответствии с п.3.3 Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов ДС в соответствии с условиями п. 4.1 Договора.

4. Порядок приема – передачи Объектов ДС

4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса (___ корпуса Комплекса), но не ранее выполнения Участником в полном объеме обязательства по оплате Цены договора в соответствии с п.3.3 Договора, Застройщик обязан передать Объекты ДС Участнику в срок, указанный в п.2.1.4 Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объектов ДС Участнику. Передача Объектов ДС Застройщиком и принятие их Участником осуществляется по Акту приема-передачи Объектов ДС, форма которого согласована Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов ДС до момента их передачи Участнику по Акту приема-передачи Объектов ДС несет Застройщик.

4.3. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объектов ДС обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Комплекса (___ корпуса Комплекса) в соответствии с Договором и о готовности Объектов ДС к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объектов ДС и о последствиях бездействия Участника.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 11.1 Договора адресу Участника (с учетом его возможного изменения в соответствии с разделом 11 Договора) или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объектов ДС к передаче, обязан приступить к их принятию в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. Участник до подписания Акта приема-передачи Объектов ДС вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объектов ДС требованиям, указанным в п.5.1 Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объектов ДС до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.2 Договора.

4.5. При уклонении Участника от принятия Объектов ДС в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объектов ДС Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объектов ДС Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объектов ДС. При этом риск случайной гибели Объектов ДС признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренным настоящим пунктом Договора одностороннего Акта приема-передачи Объектов ДС.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.4.3 Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого по указанному им почтовому адресу.

4.6. После подписания Акта приема-передачи Объектов ДС Сторонами или составления одностороннего Акта приема-передачи Объектов ДС Застройщиком Участник самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объектов ДС и доли в общем имуществе Комплекса (___ корпуса Комплекса) (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объектов ДС.

4.7. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ всем участникам долевого строительства Комплекса (___ корпуса Комплекса) на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема-передачи Объектов ДС не производится.

5. Качество и гарантийный срок на Объекты ДС

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объекты ДС, качество которых соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора.

Описание технического состояния, в котором Объекты ДС должны быть переданы Застройщиком Участнику, приведено в Приложении №3 к Договору.

5.2. В случае, если Объекты ДС построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или указанных в п.5.1 Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объектов ДС, или с иными недостатками, которые делают Объекты ДС непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, который, если иное не будет согласовано Сторонами, не может превышать 30 (тридцать) календарных дней.

5.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объектов ДС или не устранения Застройщиком выявленных недостатков в срок, указанный в п.5.2 Договора, Участник по своему выбору вправе:

а) устранить недостатки самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц и потребовать от Застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков;

б) в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных по Договору денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч.2 ст.9 Закона № 214-ФЗ.

5.4. Гарантийный срок для Объектов ДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов ДС, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объектов ДС Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов ДС, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня передачи Объектов ДС Участнику.

5.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов ДС при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов ДС, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объектов ДС или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. Обеспечение обязательств Застройщика

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника считаются находящимися в залоге строящийся Комплекс (___ корпус Комплекса) и право аренды на земельный участок общей площадью 31 229 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:1000, расположенный по адресу: город Москва, Краснопресненская набережная, вл. 14, стр. 1 (далее – «**Земельный участок**»), принадлежащее Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № ___ от __.__.__. г., зарегистрированного ГУ ФРС по Москве __.__.20__ г., регистрационный номер 77-77-___/___/___-___).

6.2. В случае государственной регистрации права собственности Застройщика на Земельный участок и/или незавершенный строительством Комплекс (___ корпус Комплекса) они считаются находящимися в залоге у Участника и иных участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на Земельный участок и/или незавершенный строительством Комплекс (___ корпус Комплекса).

6.3. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса (___ корпуса Комплекса) до даты передачи Объектов ДС Участнику в порядке, установленном в разделе 4 настоящего Договора, Объекты ДС считаются находящимися в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Комплекса (___ корпуса Комплекса) и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

6.4. По соглашению Сторон в качестве дополнительного к указанным в п.п.6.1 – 6.3 настоящего Договора способам обеспечения исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору Застройщик уплачивает Участнику гарантийный платеж (далее – «**Гарантийный платеж**»).

Сумма Гарантийного платежа равна 5 000 000,00 (Пять миллионов) долларов США. Гарантийный платеж подлежит уплате Застройщиком в рублях РФ по курсу доллара США к рублю РФ, установленному ЦБ на дату платежа, не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

Гарантийный платеж обеспечивает:

а) возврат денежных средств, внесенных Участником по Договору, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ;

б) уплату Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объектов ДС, и иных причитающихся Участнику в соответствии с настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ денежных средств.

Суммы, уплата которых Участнику обеспечивается Гарантийным платежом, могут быть удержаны Участником из суммы Гарантийного платежа при условии, что (i) Участник направил Застройщику письменное требование о выплате соответствующих сумм и (ii) указанное требование не было исполнено Застройщиком в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его получения.

Для целей настоящего Договора суммы, удержанные Участником из Гарантийного платежа и выраженные в рублях РФ, пересчитываются в доллары США по курсу, установленному ЦБ РФ на дату удержания.

Гарантийный платеж (остаток Гарантийного платежа после произведенных из него удержаний) подлежит возврату Застройщику в рублях по курсу доллара США к рублю РФ, установленному ЦБ РФ на дату возврата, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня надлежащего исполнения Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объектов ДС.

В случае полной или частичной уступки Участником прав по настоящему Договору третьим лицам такая уступка допускается при условии, что (i) Участник вернул Застройщику полную сумму Гарантийного платежа или ее соответствующую часть или (ii) Участник перечислил сумму Гарантийного платежа или ее соответствующую часть указанному третьему лицу, которое приняло на себя обязательства по ее возврату Застройщику на условиях настоящего Договора.

6.5. По соглашению Сторон в качестве дополнительного к указанным в п.п.6.1 – 6.3 настоящего Договора способам обеспечения исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору Участнику передана в доля в уставном капитале Застройщика в размере 97% (девяносто семь процентов), принадлежащая Обществу с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ ГРУП ДЕВЕЛОПМЕНТ», зарегистрированному 29 апреля 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1147746480210, ИНН/КПП 7703810442/770301001, адрес местонахождения: Российская Федерация, 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1 (далее – «**Залогодатель**»), в соответствии с Договором залога доли в уставном капитале № _____ от «___» _____ года, заключенным между Участником и Залогодателем.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Полная или частичная уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены договора в полном объеме. Стороны пришли к соглашению, что полная или частичная уступка Участником прав требований по Договору допускается без согласия Застройщика, но с соблюдением условий настоящего Договора.

7.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов ДС.

7.3. Уступка Участником прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Ответственность сторон и расторжение Договора

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

8.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

8.3. В случае нарушения установленного п. 3.3 Договором срока уплаты Цены договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

8.4. Просрочка установленного п. 3.3 Договором срока уплаты Цены договора в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

8.5. В случае нарушения предусмотренного п. 2.1.4 Договора срока передачи Участнику Объектов ДС Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

8.6. Нарушение Застройщиком срока уплаты Гарантийного платежа дает Участнику право потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пеней) в размере 9/365 (девять триста шестьдесят пять) % от неуплаченной в срок суммы Гарантийного платежа, выраженной в долларах США, за каждый день нарушения. Расчет суммы неустойки производится в долларах США, и сумма начисленной неустойки уплачивается Застройщиком в рублях по курсу ЦБ РФ, установленному на дату осуществления платежа, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком от Участника письменного требования о выплате неустойки.

Если указанное нарушение составит 30 (тридцать) или более дней, Участник будет вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке и потребовать от Застройщика возврата уплаченных по Договору сумм в полном объеме.

8.7. Нарушение Участником срока возврата Застройщику Гарантийного платежа дает Застройщику право потребовать от Участника уплаты неустойки (пеней) в размере 9/365 (девять триста шестьдесят пять) % от неуплаченной в срок суммы Гарантийного платежа, выраженной в долларах США, за каждый день нарушения. Расчет суммы неустойки производится в долларах США, и сумма начисленной неустойки уплачивается Участником в рублях по курсу ЦБ РФ, установленному на дату осуществления платежа, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Участником от Застройщика письменного требования о выплате неустойки.

8.8. Помимо случаев, предусмотренных другими пунктами настоящего Договора и/или Законом № 214-ФЗ, Участник вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке и потребовать от Застройщика возврата уплаченных по Договору сумм в полном объеме в любом из следующих случаев:

8.8.1. В случае нарушения Застройщиком обязательства, предусмотренного п.2.1.5 Договора;

8.8.2. В случае досрочного расторжения/прекращения Договора залога доли в уставном капитале № _____ от «___» _____ года, заключенного между Участником и Залогодателем, по причинам, не зависящим от Участника.

8.9. В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с Законом 214-ФЗ.

9. Разрешение споров из Договора

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе споры о признании Договора незаключенным, недействительным или ничтожным, будут разрешаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с материальным и процессуальным законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона по Договору освобождается от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, перечисленных ниже (далее – «Форс-мажор»), и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Стороной своих обязательств по Договору:

- военные действия;
- массовые беспорядки, диверсионные и террористические акции;
- все обстоятельства непреодолимой силы природного характера (пожар, наводнение, землетрясение и т.п.).

10.2. При наступлении Форс-мажора срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на период времени, соразмерный сроку действия Форс-мажора и вызванных им последствий.

10.3. О наступлении, характере, последствиях Форс-мажора, а также обязательствах по Договору, которые Сторона не может выполнить вследствие действия Форс-мажора, такая Сторона должна известить другую Сторону в письменной форме не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня их наступления. Не извещение или несвоевременное извещение Стороной, для которой действует Форс-мажор, другой Стороны влечет за собой утрату права не известившей Стороны ссылаться на действие Форс-мажора в обоснование неисполнения своих обязательств по Договору.

10.4. При возникновении Форс-мажора Стороны незамедлительно проводят переговоры для поиска выхода из сложившейся ситуации и используют все средства для сведения к минимуму последствий действия Форс-мажора.

10.5. Если Форс-мажор и его последствия длятся более 6 (шести) последовательных месяцев, Стороны в течение 30 (тридцати) календарных дней обязаны определить дальнейшую судьбу настоящего Договора, а в случае не достижения согласия – любая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке.

11. Уведомления

11.1. Уведомления, извещения, требования, запросы и иные юридически значимые сообщения (далее – «Уведомления»), направляемые Сторонами друг другу в связи с Договором, должны быть составлены в письменной форме, подписаны соответствующей Стороной или от ее имени уполномоченным на то лицом и переданы либо лично (с курьером), либо заказным (или ценным) письмом по приведенным ниже адресам Сторон (которые могут

быть изменены на другой адрес путем направления Уведомления в соответствии с настоящим пунктом Стороной, чей адрес изменяется, другой Стороне):

Для Участника: Россия, _____.

Для Застройщика: Россия, 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1.

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

11.3. Стороны обязуются своевременно информировать друг друга об изменении лиц, уполномоченных действовать от имени Сторон при исполнении Договора, своих адресов, банковских реквизитов и иных данных, необходимых для исполнения обязательств по Договору. Несвоевременное сообщение другой Стороне об указанных изменениях освобождает последнюю от ответственности за ненадлежащее выполнение обязательства, если оно явилось следствием несвоевременного сообщения об указанных изменениях.

11.4. Если какая-либо из Сторон отбудет отсутствовать по адресу, указанному в п. 11.1 Договора, и такое отсутствие будет зафиксировано организацией почтовой связи, соответствующее Уведомление, отправленное заказным (ценным) письмом, будет считаться полученным Стороной-адресатом по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней со дня его отправки.

11.5. Уведомление, отправленное заказным (ценным) письмом, от получения которого Сторона-адресат отказалась, считается доставленным и полученным этой Стороной в дату и момент такого отказа, при условии, что такой отказ зафиксирован организацией почтовой связи.

11.6. К сообщению о завершении строительства Объекта и о готовности Объектов ДС к передаче, направляемому Застройщиком Участнику в соответствии с п.4.3 Договора, правила настоящего раздела Договора применяются в части, не противоречащей п.4.3 Договора.

12. Действие Договора и прочие условия

12.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

12.2. Подписавшие настоящий Договор заверяют, что они правомочны его подписать, и, что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обеими Сторонами обязанностей по нему. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

Стороны обязаны осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня его подписания Сторонами. В целях осуществления такой регистрации Стороны обязуются настолько быстро, насколько это является разумно возможным предоставить в регистрирующий орган все документы, необходимые со своей стороны для такой государственной регистрации. Стороны обязуются незамедлительно подписать любые дополнительные соглашения к настоящему Договору, которые могут быть затребованы регистрирующим государственным органом в целях осуществления указанной регистрации, или внести необходимые изменения и дополнения непосредственно в текст настоящего Договора и повторно его оформить надлежащим образом при условии, что коммерческие условия настоящего Договора должны оставаться неизменными. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего

Договора, оплачивает Застройщик, а если они будут оплачены Участником (полностью или в части), то Застройщик возместит их Участнику по первому требованию последнего.

12.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке: по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

- Приложение №1: перечень Объектов ДС.
- Приложение №2: расположение Объектов ДС в составе Комплекса (___ корпуса Комплекса) (поэтажные планы Комплекса (___ корпуса Комплекса)).
- Приложение №3: техническое состояние Объектов ДС.
- Приложение №4: форма Акта приема-передачи Объектов ДС.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«МЕГАПОЛИС ГРУПП»
Место нахождения: 123317, г. Москва,
Пресненская наб., д. 8, стр. 1
ОГРН 5147746296253
ИНН 7703820909, КПП 770301001
р/с 40702810600770002424
в ОАО «УРАЛСИБ», г. Москва
к/с 30101810100000000787
БИК 044525787

Участник:

Место нахождения: _____

ОГРН _____
ИНН _____, КПП _____
р/с _____
в _____
к/с _____
БИК _____

Застройщик

_____/_____
М.П.

Участник

_____/_____
М.П.

ФОРМА

АКТ

приема-передачи объектов долевого строительства

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП», зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора (*ФИО полностью*), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(полное наименование организации), зарегистрированное (наименование органа регистрации и дата регистрации), ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, юридический адрес: _____, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», подписали настоящий акт (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

1. Все термины, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы и специально неопределенные в нем, имеют значение, определенное в Договоре участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ года, заключенном между Застройщиком и Участником (далее в тексте – «**Договор**»).
2. Настоящим Актом Стороны подтверждают, что Застройщик в соответствии с пунктом 2.1.4. Договора передал Участнику, а Участник в соответствии с пунктом 2.2.3. Договора принял от Застройщика Объекты ДС, указанные в Приложении №1 к Договору.
3. В соответствии с пунктом 3.3 Договора Участник оплатил Застройщику полную Цену договора.
4. На момент подписания настоящего Акта Объекты ДС были осмотрены Участником. [Претензий к техническому состоянию Объектов ДС у Участника к Застройщику не имеется] / [Претензии Участника к техническому состоянию Объектов ДС изложены в _____ от «___» _____ года. На момент подписания настоящего Акта указанные претензии удовлетворены Застройщиком полностью/не удовлетворены в следующей части: *[описать]*].

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью «МЕГАПОЛИС
ГРУП»**

Участник:

_____/_____
М.П.

_____/_____
М.П.

ФОРМА

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЗДАНИЯ**

г. Москва

«___» _____ года

(полное наименование организации), зарегистрированное (наименование органа регистрации и дата регистрации), ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, юридический адрес: _____, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП», зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора (*ФИО полностью*), действующего на основании Устава, с другой стороны,
в дальнейшем именуемые совместно «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «**Договор аренды Земельного участка**» – договор аренды земельного участка № _____ от «___» _____ года, заключенный между Продавцом (в качестве Арендодателя) и Покупателем (в качестве Арендатора).

1.2. «**Предварительный договор участия в долевом строительстве**» – Предварительный договор участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ года, заключенный между Покупателем (в качестве Застройщика) и Продавцом (в качестве Участника долевого строительства).

1.3. «**Договор участия в долевом строительстве**» – договор, который должен быть заключен Сторонами в будущем в соответствии с ФЗ 214-ФЗ в порядке и на условиях, предусмотренных Предварительным договором участия в долевом строительстве, по которому Застройщик обязуется в предусмотренный этим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить/создать Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную этим договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего Объекта.

1.4. Термины, используемые в Договоре с заглавной буквы и не вошедшие в вышеизложенный перечень, имеют значение, указанное в других статьях/пунктах Договора и Договоре аренды Земельного участка.

2. ПРЕДМЕТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

2.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи Земельного участка и Здания, сведения о которых указаны в п. 2.2. Договора, на условиях, определенных в Договоре (далее – «**Основной договор**»).

2.2. По Основному договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю следующие объекты недвижимого имущества (далее совместно – «**Земельный участок и Здание**» или «**недвижимое имущество**»):

2.2.1. земельный участок общей площадью 31 229 м²; кадастровый номер 77:01:0004042:1000; категория земли — земли населенных пунктов; разрешенное использование — _____; местонахождение: город Москва, Краснопресненская набережная, вл. 14, стр. 1 (далее — «Земельный участок»),

2.2.2. расположенное на Земельном участке одноэтажное здание, назначение: нежилое, общая площадь 1 588,7 м², кадастровый номер _____, местонахождение: г. Москва, наб. Краснопресненская, д. 14, строение 1С (далее — «Здание»),

а Покупатель обязуется принять указанное недвижимое имущество и уплатить за него предусмотренную Основным договором цену.

2.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк _____), выданным «____» _____ года (кем) _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____ от «____» _____ года.

Здание принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк _____), выданным «____» _____ года (кем) _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____ от «____» _____ года.

3. ЦЕНА ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

3.1. Цена недвижимого имущества (цена Основного договора) составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС 18% _____ (_____) рублей, из них:

3.1.1. цена Земельного участка составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается;

3.1.2. цена Здания составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС 18% _____ (_____) рублей.

3.2. Цена Основного договора оплачивается Покупателем единовременно в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Основного договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в Основном договоре.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что оплата по Основному договору может осуществляться иным, не запрещенным действующим законодательством РФ способом, в том числе путем зачета встречных однородных требований в соответствии со ст. 410 Гражданского кодекса РФ.

4. СРОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

4.1. Договор является предварительным и содержит основные (существенные) условия Основного договора, который должен быть заключен Сторонами в будущем. Другие условия, на которых Стороны обязуются заключить Основной договор, указаны в форме Основного договора (Приложение №1 к Договору). С согласия обеих Сторон Основной договор может быть заключен на условиях, отличающихся от указанных в Договоре и/или Приложении №1 к Договору.

4.2. Стороны обязуются заключить Основной договор не позднее «31» декабря 2018 года, но в любом случае не ранее подписания Сторонами Договора участия в долевом строительстве и не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Указанная в настоящем пункте дата заключения Основного договора может быть уточнена Сторонами путем заключения в день государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве дополнительного соглашения к Договору, в котором будет указана точная календарная дата, не позднее которой должен быть заключен Основной договор, наступающая не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве. Если до подписания указанного дополнительного соглашения Основной договор уже заключен Сторонами, указанное дополнительное соглашение не заключается.

4.3. В случае если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, другая Сторона вправе обратиться в установленном порядке в суд с требованием о понуждении

заключить Основной договор.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.2. Стороны несут ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору по общим правилам об ответственности за нарушение обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе преддоговорные споры, споры о понуждении к заключению Основного договора, споры о признании Договора незаключенным, недействительным или ничтожным, будут разрешаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с материальным и процессуальным законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Продавца и Покупателя.

5.5. В части, не предусмотренной условиями Договора, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.6. К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

– Приложение № 1: форма договора купли-продажи Земельного участка и Здания.

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Место нахождения: _____

Адрес для корреспонденции: _____

ОГРН _____

ИНН _____, КПП _____

р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«МЕГАПОЛИС ГРУПП»

Место нахождения: 123317, г. Москва,
Пресненская наб., д. 8, стр. 1

Адрес для корреспонденции: 123317, г. Москва,
Пресненская наб., д. 8, стр. 1

ОГРН 5147746296253

ИНН 7703820909, КПП 770301001

р/с 40702810600770002424

в ОАО «УРАЛСИБ», г. Москва

к/с 30101810100000000787

БИК 044525787

ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени

Продавца:

_____/_____/_____

Должность: _____

Подписано от имени

Покупателя:

_____/_____/_____

Должность: _____

ФОРМА

**ДОГОВОР № _____
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЗДАНИЯ**

г. Москва

«___» _____ года

(полное наименование организации), зарегистрированное (наименование органа регистрации и дата регистрации), ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, юридический адрес: _____, именуемое в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП», зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, именуемое в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», в лице Генерального директора (ФИО полностью), действующего на основании Устава, с другой стороны,
в дальнейшем именуемые совместно «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На условиях, определенных Договором, ПРОДАВЕЦ обязуется передать в собственность ПОКУПАТЕЛЯ, а ПОКУПАТЕЛЬ обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество (далее совместно – «**Земельный участок и Здание**» или «**недвижимое имущество**»):

1.1.1. земельный участок общей площадью 31 229 м²; кадастровый номер 77:01:0004042:1000; категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование – _____, местонахождение: город Москва, Краснопресненская набережная, вл. 14, стр. 1 (далее по тексту – «**Земельный участок**»);

1.1.2. здание одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь 1 588,7 м², кадастровый номер _____, адрес местонахождение: г. Москва, наб. Краснопресненская, д. 14, строение 1С (далее по тексту – «**Здание**»).

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк _____), выданным «___» _____ года (кем) _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____ от «___» _____ года.

Здание принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права (бланк _____), выданным «___» _____ года (кем) _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____ от «___» _____ года.

1.3. ПРОДАВЕЦ настоящим подтверждает, что на момент подписания Договора недвижимое имущество не состоит под запрещением или арестом, на него не наложены государственные или иные санкции, а также отсутствуют иные известные ПРОДАВЦУ и зарегистрированные в установленном порядке обременения недвижимого имущества правами третьих лиц, за исключением прав ПОКУПАТЕЛЯ, вытекающих из заключенного Сторонами Договора аренды

земельного участка № _____ от «__» _____ года (далее – «Договор аренды Земельного участка»).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

2.1.1. Передать ПОКУПАТЕЛЮ недвижимое имущество в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

2.1.2. Подготовить своими силами и за свой счет к дате подачи Сторонами документов на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ, необходимые и достаточные для заключения настоящего Договора и регистрации перехода права собственности документы, подлежащие подготовке и предоставлению ПРОДАВЦОМ.

2.1.3. Совместно с ПОКУПАТЕЛЕМ подать необходимые документы для регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здание от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства по оплате недвижимого имущества в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора.

2.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость недвижимого имущества в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора.

2.2.2. Принять от ПОКУПАТЕЛЯ недвижимое имущество в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

2.2.3. Совместно с ПРОДАВЦОМ подать необходимые документы для регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня исполнения ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства по оплате недвижимого имущества в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора.

2.2.4. Оплатить в полном объеме государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ. Все остальные расходы по данной сделке каждая из Сторон несет самостоятельно.

2.2.5. Подготовить своими силами и за свой счет к дате подачи Сторонами документов на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ, необходимые и достаточные для заключения настоящего Договора и регистрации перехода права собственности документы, подлежащие подготовке и предоставлению ПОКУПАТЕЛЕМ.

3. ЦЕНА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена недвижимого имущества определена Сторонами в сумме _____ (_____) рублей, в том числе НДС 18% _____ (_____) рублей, из них:

3.1.1. цена Земельного участка составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается;

3.1.2. цена Здания составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС 18% _____ (_____) рублей.

3.2. Цена недвижимого имущества оплачивается Покупателем единовременно в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет ПОКУПАТЕЛЯ, указанный в разделе 8 Договора.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что оплата по Договору может осуществляться иным, не запрещенным действующим законодательством РФ способом, в том числе путем зачета встречных однородных требований в соответствии со ст. 410 Гражданского кодекса РФ.

4. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Стороны принимают во внимание разъяснения, содержащиеся в пункте 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (в ред. от 25.01.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – «**Постановление №73**»), согласно которым если к моменту заключения договора купли-продажи продаваемая вещь уже находится во владении покупателя, то она считается переданной ему с этого момента.

Поскольку согласно Договору аренды Земельного участка Земельный участок передан ПРОДАВЦОМ (как арендодателем) ПОКУПАТЕЛЮ (как арендатору) во владение и пользование (аренду) по акту приема-передачи от «___» _____ 20__ года, обязательство ПРОДАВЦА передать Земельный участок ПОКУПАТЕЛЮ считается исполненным с момента подписания Сторонами Договора.

4.2. Принимая во внимание, что Здание в пользование и владение ПОКУПАТЕЛЮ не передавалось, Здание должно быть передано ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ по акту приема-передачи.

ПРОДАВЕЦ обязуется передать ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ обязуется принять Здание по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на Земельный участок и Здание.

4.3. Все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Земельного участка, несет ПОКУПАТЕЛЬ с момента подписания Сторонами Договора. Все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Здания, несет ПОКУПАТЕЛЬ с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Здания согласно п.4.2 Договора.

4.4. ПОКУПАТЕЛЬ настоящим подтверждает, что на момент подписания Договора он с должным вниманием ознакомился с состоянием (в том числе техническим) Земельного участка и Здания, что состояние Земельного участка и Здания полностью соответствует целям, в которых ПОКУПАТЕЛЬ намерен их использовать, и что ПОКУПАТЕЛЬ соглашается принять от ПРОДАВЦА Земельный участок и Здание в состоянии, в котором они имеются на момент подписания Договора.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Учитывая разъяснения, содержащиеся в пункте 5 Постановления № 73, заключая Договор, Стороны прекращают на будущее время обязательство ПОКУПАТЕЛЯ (как арендатора) по внесению ПРОДАВЦУ (как арендодателю) арендной платы по Договору аренды Земельного участка. По соглашению Сторон указанное обязательство считается прекращенным с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ.

5.2. Учитывая разъяснения, содержащиеся в пункте 6 Постановления № 73, обязательства Сторон по Договору аренды Земельного участка прекращаются с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ.

5.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода к ПОКУПАТЕЛЮ права собственности на Земельный участок и Здание Стороны должны обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о внесении в ЕГРП записи о прекращении Договора аренды Земельного участка. Расходы по уплате государственной пошлины, связанные с внесением указанной записи, оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ в полном объеме. Все остальные расходы, связанные с внесением указанной записи, каждая из Сторон несет самостоятельно.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. СТОРОНЫ несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение

обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе споры о признании Договора незаключенным, недействительным или ничтожным, будут разрешаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с материальным и процессуальным законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Право собственности на Земельный участок и Здание переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ с момента государственной регистрации перехода права собственности.

7.2. Договор действует с момента его подписания Сторонами и до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств, предусмотренных Договором.

7.3. В случае отказа или приостановления регистрационных действий органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием необходимых документов или иным причинам, Стороны обязуются незамедлительно устранить соответствующие причины отказа или приостановления в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления или отказа от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.4. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру Договора – для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Место нахождения: _____

Адрес для корреспонденции: _____

ОГРН _____
ИНН _____, КПП _____
р/с _____
в _____
к/с _____
БИК _____

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«МЕГАПОЛИС ГРУПП»
Место нахождения: 123317, г. Москва,
Пресненская наб., д. 8, стр. 1
Адрес для корреспонденции: 123317, г. Москва,
Пресненская наб., д. 8, стр. 1
ОГРН 5147746296253
ИНН 7703820909, КПП 770301001
р/с 40702810600770002424
в ОАО «УРАЛСИБ», г. Москва
к/с 30101810100000000787
БИК 044525787

ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени
ПРОДАВЦА:

_____/_____/_____

Должность: _____

Подписано от имени
ПОКУПАТЕЛЯ:

_____/_____/_____

Должность: _____

Приложение № 5

к Договору аренды земельного участка

№ _____ от «___» _____ года

ФОРМА

Соглашение о зачете

г. Москва

«___» _____ 20__ года

_____, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в
лице _____, действующего на основании
_____, с одной стороны,

и

_____, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в
лице _____, действующего на основании
_____, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили
настоящее соглашение (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

1. В соответствии с заключенным между Сторонами договором
_____ № _____ от _____ (далее – «Договор-1») Сторона-1
обязана выплатить Стороне-2 денежную сумму в размере
_____ (_____) рублей, [в том числе НДС 18% -
_____ (_____) рублей]/[НДС не облагается].

2. В соответствии с заключенным между Сторонами договором
_____ № _____ от _____ (далее – «Договор-2») Сторона-2
обязана выплатить Стороне-1 денежную сумму в размере
_____ (_____) рублей, [в том числе НДС 18% -
_____ (_____) рублей]/[НДС не облагается].

3. Стороны пришли к соглашению о прекращении денежных обязательств
Сторон, указанных в п.п. 1 и 2 настоящего Соглашения, путем зачета встречных однородных
требований. Зачет считается произведенным в момент подписания Сторонами настоящего
соглашения, при этом:

3.1. Указанное в п.1 настоящего Соглашения денежное обязательство Стороны-1
перед Стороной-2 прекращается [полностью]/[частично в сумме
_____ (_____) рублей, в том числе НДС _____ рублей];

3.2. Указанное в п.2 настоящего Соглашения денежное обязательство Стороны-2 перед Стороной-1 прекращается [полностью]/[частично в сумме _____ (_____) рублей, в том числе НДС _____ рублей].

3.3. [Незачтенный остаток денежного обязательства Стороны-__ перед Стороной-__ по Договору-__ в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС 18% - _____ (_____) рублей, должен быть выплачен Стороной-__ Стороне-__ в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Соглашения безналичным платежом по банковским реквизитам Стороны-__, указанным в п.6 настоящего Соглашения.]

4. Настоящее Соглашение вступает в силу в момент его подписания Сторонами, составлено в _____ (_____) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

5. Реквизиты и подписи Сторон:

Сторона-1:

Местонахождение:

ОГРН _____
ИНН _____
КПП _____
р/с _____
в _____
к/с _____
БИК _____

Сторона-2:

Местонахождение:

ОГРН _____
ИНН _____
КПП _____
р/с _____
в _____
к/с _____
БИК _____

Подписано от имени Стороны-1:

_____/_____/_____

Подписано от имени Стороны-2:

_____/_____/_____

ФОРМА

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № _____
к договору № _____ от _____
аренды земельного участка**

г. Москва

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СпортВенчер Москва», зарегистрированное 19.07.1993 года Московской регистрационной палатой за № 040147, ОГРН 1027739005348, ИНН 7703013454, КПП 770301001, юридический адрес: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 14, стр.1С, далее именуемое **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора (*ФИО полностью*), действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП», зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, далее именуемое **«Арендатор»**, в лице Генерального директора (*ФИО полностью*), действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

А. « ____ » _____ 20__ года между Арендодателем и Арендатором подписан Предварительный договор участия в долевом строительстве в отношении следующего Объекта: [*приводятся сведения об Объекте*], далее по тексту настоящего Соглашения именуемого «Объект»;

В. « ____ » _____ 20__ года между Арендодателем и Арендатором подписан Предварительный договор купли-продажи Земельного участка и Здания;

С. « ____ » _____ 20__ года между Арендодателем и _____ заключен Договор залога доли в уставном капитале в пользу Арендодателя,

заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к договору № _____ от _____ аренды земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны продлевают Срок Договора на период, необходимый и достаточный для завершения строительства Объекта, а также иных зданий, строений и сооружений (включая инженерные сети), строительство которых необходимо для строительства и ввода в эксплуатацию Объекта. С учетом указанного продления Срок Договора истекает « ____ » _____ 20__ года (Дата Окончания).

2. Арендатор имеет право на строительство (выполнение Строительных работ) Объекта, а также иных зданий, строений и сооружений (включая инженерные сети), строительство которых необходимо для строительства и ввода в эксплуатацию Объекта.

3. Термины, используемые в Соглашении, имеют значение, указанное в Договоре.

4. Соглашение подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. К отношениям Сторон, возникшим с даты подписания Сторонами Соглашения и до его государственной регистрации, применяются условия Соглашения.

5. Стороны обязаны осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации Соглашения, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня его подписания Сторонами. В целях осуществления такой регистрации Стороны обязуются настолько быстро, насколько это является разумно возможным предоставить в регистрирующий орган все документы, необходимые со своей стороны для такой государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией Соглашения, оплачивает Арендатор, а если они будут оплачены Арендодателем (полностью или в части), то Арендатор возместит их Арендодателю по первому требованию последнего.

6. В части, не урегулированной Соглашением и не противоречащей ему, действуют условия Договора.

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени
Арендодателя:

_____/ФИО

Должность: Генеральный директор

Подписано от имени
Арендатора:

_____/ФИО

Должность: Генеральный директор



[Handwritten signature]

ПРОШНУРОВАНО,
ПРОНУМЕРОВАНО И
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
46 ЛИС

