

# ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Москва

08/10/18/18 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости», Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Смарт Проперти Инвестментс» (Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 07.06.2018 г. за № 3511), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Уполномоченного представителя Поселёнова Александра Юрьевича, действующего на основании нотариально удостоверенной Доверенности от 25 декабря 2017 года, зарегистрированной в реестре за № 1-6252, удостоверенной Киреевой Мариной Юрьевной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, на бланке 54 АА 2803274, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Апарт-Проект», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шурпика Глеба Станиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование Арендатору земельный участок общей площадью 4 761 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004010:4835, адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, влд. 23А/1, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Смарт Проперти Инвестментс» на праве общей долевой собственности (далее – «Земельный участок»).

Одновременно с передачей прав владения и пользования земельным участком Арендатору передается право владения и пользования нежилым зданием общей площадью 3066,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004010:1037, адрес: г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 23А, стр. 1 (далее – «Здание»).

Земельный участок и Здание при совместном упоминании далее именуются «Недвижимость».

1.2. На момент заключения настоящего договора указанная в пункте 1 Договора Недвижимость принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Смарт Проперти Инвестментс».

Право собственности на Земельный участок подтверждается Актом приема-передачи недвижимого имущества № б/н от 23.08.2018 г. и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «26» сентября 2018 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:01:0004010:4835-77/011/2018-4 от 25.09.2018 года,

Право собственности на Здание подтверждается Актом приема-передачи недвижимого имущества № б/н от 23.08.2018 г. и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «26» сентября 2018 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 77:01:0004010:1037-77/011/2018-5 от 25.09.2018.

1.3. Сведения о Земельном участке:

Кадастровый номер: 77:01:0004010:4835.

Местоположение (адресные ориентиры) – РФ, г. Москва, Тверской район, ул. Долгоруковская, влд. 23А/1.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования: эксплуатация здания и прилегающей территории.

Общая площадь – 4761 +/- 24 кв.м.

В соответствии с Градостроительным планом Земельного участка № RU77203000-038859 от 12 июля 2018 года:

- 1) основные виды разрешенного использования земельного участка: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий) (4.7.1.);
- 2) вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (3.3.0), размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. (4.4.0);
- 3) предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 метров;
- 4) максимальный процент застройки земельного участка не установлен;
- 5) общая разрешенная площадь объектов капитального строительства – 7500 кв.м., в том числе наземная площадь – 5000 кв.м.

1.4. Земельный участок предоставляется Арендатору для целей осуществления проектирования и строительства нового объекта недвижимости, а именно: нежилого здания Апарта-отеля с подземной автостоянкой, ориентировочной общей площадью 7 500 кв.м. (далее именуется «Новый объект недвижимости» или «Объект недвижимости»). Арендатор имеет право привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства Нового объекта недвижимости путем заключения договоров участия в долевом строительстве, а также путем заключения иных гражданско-правовых сделок.

1.5. Сведения о Здании:

Адрес: РФ, г. Москва, Тверской район, ул. Долгоруковская, д. 23А, стр. 1.

Назначение – нежилое.

Кадастровый номер: 77:01:0004010:1037.

Общая площадь – 3066,1 кв.м.

Количество этажей: 4, количество подземных этажей: 1.

Год постройки: 1939.

1.5.1. Здание предоставляется Арендатору в целях осуществления проектирования и строительства Нового объекта недвижимости в соответствии с описанием, указанным в п. 1.4 настоящего Договора.

1.5.2. На основании Решения Арендодателя Арендатор обязан осуществить работы по демонтажу (сносу) Здания.

Арендатор обязуется получить своими силами или с привлечением третьих лиц все исходно-разрешительные документы, необходимые для осуществления демонтажных работ, а также осуществить действия, направленные на снятие снесенного Здания с кадастрового учета. Арендодатель обязуется оказывать Арендатору необходимое содействие в решении указанных вопросов (в том числе путем предоставления необходимых документов).

По соглашению Сторон все работы по демонтажу (сносу) Здания (включая снятие Здания с кадастрового учета в ЕГРН) должны быть осуществлены Арендатором в срок до даты заключения договора купли-продажи, указанной в пп. 1.8.2. п. 1.8 настоящего Договора.

1.6. Оценочная стоимость Земельного участка на дату заключения настоящего Договора составляет 320 280 992,00 руб.; оценочная стоимость Здания с учетом норм амортизации и коэффициентов переоценки на дату заключения настоящего Договора составляет 22718841,00 руб.

1.7. Арендодатель передает Арендатору Земельный участок и Здание со всем установленным оборудованием, сетями, иными неотделимыми принадлежностями.

1.8. Стороны пришли к соглашению заключить в будущем договор купли-продажи Земельного участка (далее – Договор купли-продажи) на условиях, определенных Сторонами в пп.пп. 1.8.1-1.8.2 настоящего пункта Договора:

1.8.1. Сторонами определены следующие существенные условия Договора купли-продажи Земельного участка:

- цена договора: 1 350 000 000 (Один миллиард триста пятьдесят миллионов) рублей, НДС не облагается;

- порядок расчетов: часть цены договора в размере 135 000 000 (Сто тридцать пять миллионов) рублей оплачивается в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора купли-продажи; оставшаяся часть цены договора подлежит оплате в течение 24 (Двадцати четырех) месяцев с даты заключения Договора купли-продажи, при этом на оставшуюся часть цены договора подлежат начислению проценты по ставке 12% годовых, в следующем порядке: раз в шесть месяцев с даты заключения Договора купли-продажи Покупатель (Арендатор) перечисляет Продавцу (Арендодателю) денежные средства в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей с одновременной уплатой процентов по ставке 12% годовых; вся оставшаяся часть цены договора вместе с процентами уплачивается в конце срока завершения расчетов по Договору купли-продажи;

- Стороны подают документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок по Договору купли-продажи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора купли-продажи;

- Земельный участок будет находиться в залоге у Арендодателя в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ до исполнения Арендатором обязательства по оплате в полном объеме;

1.8.2. Стороны обязуются заключить Договор купли-продажи до даты государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве объекта долевого строительства, являющегося частью Нового объекта недвижимости, в Едином государственном реестре недвижимости, но не позднее «01» сентября 2019 года.

## **2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОСТИ**

2.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять Недвижимость по Акту приема-передачи, подписываемому представителями Арендодателя и Арендатора не позднее трех рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.2. Недвижимость должна быть передана в состоянии, соответствующем характеристикам, указанным в Разделе 1 настоящего Договора.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Арендодатель вправе:

– контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора;

– беспрепятственно посещать сданную в аренду Недвижимость с целью реализации контрольных функций;

– осуществлять иные правомочия собственника, не ограниченные условиями настоящего Договора;

- расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных в п. 8.1 настоящего Договора.

3.2. Арендодатель обязан:

– предоставить Арендатору Недвижимость в порядке, установленном в разделе 2 настоящего Договора;

– информировать Арендатора о правах третьих лиц в отношении переданной по настоящему договору Недвижимости;

– не отчуждать Недвижимость третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендатора. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о своем намерении продать Недвижимость третьему лицу, а также о существенных условиях такой сделки (о цене Недвижимости, порядке и сроках проведения расчетов) путем направления письменного уведомления посредством службы экспресс-доставки по адресу Арендатора, указанному в ЕГРЮЛ. Арендатор в течение тридцати календарных дней с даты получения такого уведомления от Арендодателя вправе воспользоваться преимущественным правом покупки Недвижимости на условиях предложения третьему лицу по цене, не превышающей сумму, указанную в пп. 1.8.1 п. 1.8 настоящего Договора. В случае, если Арендатор не воспользовался преимущественным правом покупки Недвижимости, Арендодатель имеет право продать Недвижимость третьему лицу на условиях, указанных в уведомлении, направленном Арендатору. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе права собственности на Недвижимость к новому собственнику в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности третьего лица на Недвижимость, при этом переход права собственности на Недвижимость от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора;

- в течение пяти рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора совместно с Арендатором обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, реестра и картографии по Москве с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов смежных землепользователей;

- письменно в десятидневный срок уведомлять Арендатора об изменении своего наименования, места нахождения, платежных и иных реквизитов;

- заключить договор купли-продажи Земельного участка в срок, указанный в пп. 1.8.2. п. 1.8 настоящего Договора.

### 3.3. Арендатор вправе:

– сдать переданную ему Недвижимость в субаренду любому лицу только с предварительного письменного согласия Арендодателя;

- осуществить проектирование и получить разрешение на строительство в сроки, предусмотренные проектом организации строительства в составе проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы, осуществить строительство и ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;

- обеспечить проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении объекта недвижимости;

- при наличии соответствующего Решения Арендодателя осуществить демонтаж (снос) Здания, предварительно согласовав проект организации работ по сносу (демонтажу) Здания с Арендодателем;

- расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных в п. 8.2 настоящего Договора.

### 3.4. Арендатор обязан:

– принять от Арендодателя Недвижимость в порядке, установленном в разделе 2 настоящего договора;

– использовать Недвижимость только в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4, 1.5 настоящего Договора;

– своевременно вносить арендную плату, а также оплачивать коммунальные платежи;

– производить за свой счет работы по проектированию и строительству нового объекта недвижимости (включая работы по сносу (демонтажу) Здания, при этом расходы Арендатора по сносу (демонтажу) Здания возмещению Арендодателем не подлежат);

- соблюдать противопожарные, технические, санитарные, строительные и иные нормативные требования действующего законодательства;
- обеспечить представителям Арендодателя, а также представителям контролирующих органов свободный доступ к Недвижимости для осуществления контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ;
- заключить договор купли-продажи Земельного участка в срок, указанный в пп. 1.8.2. п. 1.8 настоящего Договора;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов, расположенных на Земельном участке. При необходимости проведения городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Земельном участке;
- в течение пяти рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора совместно с Арендодателем обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, реестра и картографии по Москве с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;
- не осуществлять на Земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение;
- не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Земельном участке и прилегающих к нему территорий;
- письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения, платежных и иных реквизитов;
- при расторжении Договора погасить все существующие задолженности (арендная плата, платежи, связанные с причиненным вредом Земельному участку, компенсация понесенных Арендодателем убытков и т.п.);
- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Настоящий договор вступает в силу:

4.1.1. в части положений об аренде – с даты его государственной регистрации, при этом действие настоящего Договора в указанной части распространяется на правоотношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора;

4.1.2. в части положений предварительного договора купли-продажи: с даты подписания настоящего Договора.

4.2. Срок аренды составляет 4 (Четыре) года и начинается исчисляться с даты подписания Акта приема-передачи.

4.3. В случае если после истечения срока настоящего договора Арендатор продолжает пользоваться Недвижимостью при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, то договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на такой же срок.

#### **5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Арендатор уплачивает Арендодателю в течение срока действия настоящего договора арендную плату за предоставленную ему по настоящему договору Недвижимость в размере 27 030 000 (Двадцать семь миллионов тридцать тысяч) рублей в год, в том числе НДС (18%) в размере 4 123 220,34 (Четыре миллиона сто двадцать три тысячи двести

двадцать 34/100) рубля, что составляет 6 757 500 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот) рублей, в том числе НДС (18%) в размере 1 030 805,08 рубля, в квартал. Стороны договорились, что увеличение ставки НДС с 01.01.2019 года до 20% не увеличивает сумму арендной платы за Недвижимость.

5.2. Указанная в пункте 5.1 настоящего договора ставка арендной платы подлежит увеличению до 120 000 000 (Сто двадцать миллионов) рублей в год, в том числе НДС 20% в размере 20 000 000 рублей, в случае нарушения Арендатором обязательства по выкупу Земельного участка, указанного в п. 1.8 настоящего Договора. В указанном случае арендная ставка увеличивается со «02» сентября 2019 года.

5.3. Стороны пришли к соглашению, что арендная плата после демонтажа (сноса) Здания изменению или пересчету не подлежит.

5.4. Арендная плата за пользование Недвижимостью вносится Арендатором в следующем порядке:

– первый платеж в размере арендной платы за период с даты подписания Акта приема-передачи Недвижимости, подписываемого Сторонами в соответствии с условиями Раздела 2 настоящего Договора, по 31.12.2018 года подлежит уплате в течение 15 рабочих дней с даты подписания такого акта;

– последующие платежи вносятся авансом за новый квартал не позднее 15 числа первого месяца нового квартала, следующего за истекшим.

В случае увеличения арендой ставки в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, арендная плата подлежит внесению ежемесячно за каждый истекший месяц аренды не позднее 10 числа нового месяца аренды.

5.5. Арендная плата вносится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя.

5.6. Коммунальные платежи не входят в состав арендной платы и оплачиваются Арендатором ежемесячно отдельно на основании счетов, выставленных Арендодателем, в сумме расходов по коммунальным услугам, которые понес Арендодатель. Оплата коммунальных платежей производится Арендатором на расчетный счет Арендодателя не позднее пяти рабочих дней с даты их предъявления Арендатору.

5.7. Стороны пришли к соглашению, что арендная плата подлежит уплате до даты государственной регистрации перехода права собственности Арендатора на Земельный участок по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии с п. 1.8 настоящего Договора.

5.8. Арендная плата, уплачиваемая Арендатором по настоящему Договору, не подлежит зачету в счет цены Земельного участка по договору купли-продажи.

## **6. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. При наступлении указанных в пункте 6.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством, действующим на территории России.

7.2. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в настоящем договоре, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,01 процента от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки, но не более 5 процентов от суммы просроченного платежа.

7.3. Арендодатель вправе требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка в результате деятельности Арендатора.

7.4. В случае возникновения какого-либо спора между Сторонами в связи с настоящим Договором аренды, по требованию одной из Сторон уполномоченные представители Сторон должны встретиться в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заявления такого требования, для разрешения спора без обращения в суд.

7.5. Если какой-либо спор не разрешен в соответствии с пунктом 7.4 в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты такого требования, то любой спор, вытекающий из настоящего Договора аренды или в связи с ним должны быть разрешены в Арбитражном суде города Москвы.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут:

- при нецелевом использовании Арендатором Недвижимости;
- при пропуске Арендатором сроков внесения арендной платы более двух раз подряд;
- при неполучении Арендатором разрешения на строительство Нового объекта недвижимости в срок до «01» сентября 2019 года в случае, если Арендатор в указанный срок не исполнил своего обязательства по заключению договора купли-продажи Земельного участка в соответствии с положениями п. 1.8 настоящего Договора.

8.2. По требованию Арендатора настоящий договор может быть расторгнут:

- при непредоставлении Арендодателем Недвижимости в срок, установленный Договором;
- если Недвижимость в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по целевому назначению, указанному в п. 1.4 настоящего Договора.

8.3. В случаях, указанных в п. 8.1. и 8.2. настоящего Договора, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке путем направления Стороной-инициатором расторжения Договора другой Стороне письменного уведомления посредством службы экспресс-доставки. Договор будет считаться расторгнутым по истечении десяти рабочих дней с даты направления уведомления Стороной-инициатором расторжения Договора соответствующего уведомления. Уведомление должно быть направлено по адресу Стороны, указанному в ЕГРЮЛ.

8.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора на основании п. 8.1 или 8.2 настоящего Договора арендная плата, внесенная за квартал, в котором настоящий Договор был расторгнут, подлежит возврату Арендодателем Арендатору в размере, пропорционально неиспользованному периоду аренды.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор в соответствии с п. 3 ст. 421 ГК РФ является смешанным договором, в котором содержатся элементы договора аренды и предварительного

договора купли-продажи. К отношениям Сторон по настоящему Договору применяются в соответствующих частях правила о договоре аренды и предварительном договоре.

9.2. В день подписания настоящего Договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся его предметом, утрачивают силу.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.4. Если какое-либо из положений настоящего Договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

9.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов, в течение десяти календарных дней со дня их изменения.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, реестра и картографии по Москве. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу.

#### 10. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

**ООО УК «БКС - Фонды недвижимости» Д.У. КЗПИФ «Смарт Проперти Инвестментс»**

Адрес места нахождения:

630099, г. Новосибирск ул. Советская, д. 37, оф. 204

ИНН 5407018473 / КПП 540701001

ОГРН 1065407138070

р/сч 407018109400000000278

в ПАО Сбербанк, г. Москва

БИК 044525225

кор/сч 30101810400000000225

Уполномоченный представитель \_\_\_\_\_

А.Ю. Поселенов

Арендатор:

**ООО «Апарт-Проект»**

Адрес места нахождения:

127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 23А, стр. 1, этаж 4, комн. 9

ОГРН 5177746233352

ИНН/ КПП 7707399738/770701001

р/с 407028108038000000344 в Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

к/с 30101810700000000187

БИК 044525187

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Г.С. Шурпик





Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Москве  
Номер регистрационного округа 77  
Производство государственной регистрации  
Дата государственной регистрации 10.08.2018  
ЗАХАРОВАЕ.А.

