

ДОГОВОР АРЕНДЫ № ИФР-12/19

г. Москва

«16» сентября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВОСКРЕСЕНИЕ», в лице Генерального директора **Дейнеки Станислава Алексеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ИФР»**, в лице Генерального директора **Столярчука Максима Олеговича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор аренды (Далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

1.1. Арендодатель передает за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду):

Земельный участок 1, кадастровый номер: 77:07:0005002:45, площадь: 7 596 кв. м. +/- 30 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ивана Франко, вл.6; категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)).

Земельный участок 2, кадастровый номер: 77:07:0005002:2, площадь: 1 379 кв. м. +/-13 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ивана Франко, вл.4.; категория земель: земли населенных пунктов (далее - «Земельные участки»/Объекты); виды разрешенного использования: гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)).

1.2. Границы арендуемого Объектов указаны на Плате в Приложении № 1к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.3. Дополнительные сведения об Объектах:

Земельный участок 1 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) внесена запись № 77-77-14/005/2006-297 от 05.06.2006 года. Существует ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

- в виде ипотеки на весь объект, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) внесена запись № 77:07:0005002:45-77/007/2019-9 от 20.08.2019г в пользу Акционерного общества «Капитальные инвестиции», ИНН: 7709954948;

- в виде ипотеки на весь объект на срок до 20.08.2024 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) внесена запись № 77:07:0005002:45-77/007/2019-11 от 04.09.2019г в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ИНН: 7707083893;

- в виде ипотеки на весь объект, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) внесена запись № 77:07:0005002:45-77/007/2019-10 от 04.09.2019г в пользу Общества с ограниченной ответственностью «БАЗИЛ-АКТИВ», ИНН: 7702818390;

- в виде сервитута на часть земельного участка с учетным номером 77:07:0005002:45/3 площадью 14 кв.м. Распоряжение Департамента городского имущества города Москвы № 21586 от 02.07.2018, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.02.2024г.

Земельный участок 2 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) внесена запись № 77-77-14/008/2006-655 от 07.08.2006 года. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

- в виде ипотеки на весь объект, о чем в Едином государственном реестре недвижимости

(ЕГРН) внесена запись № 77:07:0005002:2-77/007/2019-9 от 04.09.2019г в пользу Общества с ограниченной ответственностью «БАЗИЛ-АКТИВ», ИНН: 7702818390;

- в виде ипотеки на весь объект, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) внесена запись № 77:07:0005002:2-77/007/2019-8 от 20.08.2019г в пользу Акционерного общества «Капитальные инвестиции», ИНН: 7709954948.

- в виде ипотеки на весь объект на срок до 20.08.2024 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) внесена запись № 77:07:0005002:2-77/007/2019-10 от 04.09.2019г в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ИНН: 7707083893.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего договора в силу, отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для расторжения настоящего договора или повлечь дополнительные расходы для Арендатора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору Объекты по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

2.1.2. В разумные сроки информировать Арендатора о любых изменениях, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

2.1.3. Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Объектами в течение всего срока действия настоящего Договора.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

2.2.2. Получать от Арендатора информацию о состоянии сданных в аренду Объектах, получать разъяснения Арендатора по всем вопросам, возникающим при взаимоотношении Сторон по поводу аренды указанных Объектов.

2.2.3. Проверять условия и порядок использования Арендатором сданных в аренду Объектов.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Принять Объекты по Акту приема-передачи в срок.

2.3.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему.

2.3.3. Содержать и использовать Объекты в надлежащем порядке.

2.3.4. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объекты для его осмотра и проверки.

2.3.5. Выполнять действия, необходимые для осмотра ПАО «Сбербанк России», ИНН: 7707083893 и представителями Банка России предмета залога (по месту его хранения (нахождения))

2.3.6. Не позднее, чем за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора письменно известить Арендодателя о своем намерении перезаключить договор аренды на новый срок.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. Пользоваться Объектами на условиях настоящего договора.

2.4.2. Сдавать арендованные Объекты и /или их часть в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

2.4.3. В одностороннем внесудебном порядке досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно известив Арендодателя об этом не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты предполагаемого отказа от Договора.

2.4.4. Производить на Объектах неотделимые улучшения.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ СТОРОН:

3.1. За пользование Объектами Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая является расчетной величиной и составляет: 570 000 (пятьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 20 %.

3.2. Арендная плата начисляется и подлежит оплате Арендатором ежемесячно непрерывно в течение всего срока аренды, начиная с момента подписания акта приема-передачи Объектов и до момента подписания акта возврата Объектов из аренды (далее по тексту – «акт сдачи-приема») Арендодателем и освобождения Объектов от имущества Арендатора.

3.3. Обязанность по внесению арендной платы считается исполненной по факту зачисления всей причитающейся арендной платы на корреспондентский счет банка Арендодателя. Основанием для уплаты арендной платы является настоящий Договор. Однако Арендодатель по своему усмотрению, с целью напоминания Арендатору о его обязанности по уплате арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, вправе выставлять Арендатору счет на оплату.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. При нарушении срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,01 %, но более 5 %, от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки платежа до момента фактической оплаты.

4.3. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории РФ.

4.4. За нарушение Арендатором сроков возврата Объектов, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,01%, но не более 5 %, от суммы ежемесячной величины установленного Договором размера арендной платы за каждый день просрочки возврата Объектов до даты фактического возврата Объектов Арендатором.

Статья 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Срок аренды по договору установлен до 31.12.2022 г. года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов, за исключением случаев досрочного расторжения настоящего Договора. Начисление арендной платы по настоящему Договору начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, а для третьих лиц с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств. Расходы и обеспечение государственной регистрации Договора в установленном законодательством РФ порядке в полном объеме возлагается на Арендатора.

5.2. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению в случае неполучения в срок до 24.09.2019 г. включительно первого платежа по покрытому безотзывному аккредитиву, выпущенному ПАО «Сбербанк», в сумме 1 600 000 000 рублей (один миллиард шестьсот миллионов рублей 00 копеек) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «БАЗИЛ-АКТИВ» (ОГРН 1137746585470, юридический адрес: 121596, Российская Федерация, г. Москва, улица Толбухина, дом 11, корпус 2, пом. II офис 17Б) в качестве получателя (бенефициара) указанной суммы в соответствии с условиями Договора Купли-Продажи 100% долей в уставном капитале Арендодателя, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «БАЗИЛ-АКТИВ» и Арендатором.

5.2. Арендатор имеет преимущественное право на перезаключение настоящего Договора на новый срок.

5.3. Все изменения и дополнения к условиям настоящего договора действительны при условии,

что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему договору.

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА:

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное 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 не предвидеть, не предотвратить разумными методами.

6.2. В период действия форс-мажорных обстоятельств санкции за неисполнение условий настоящего договора не применяются.

6.3. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно в письменном виде известить другую Сторону настоящего договора. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств в течении 2 (двух) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течении 2 (двух) месяцев Стороны должны выработать взаимоприемлемое решение, связанное с продолжительностью настоящего договора.

7. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ

7.1. Стороны пришли к соглашению, что любой спор, разногласие, требование, возникающие из или касающиеся настоящего Договора, либо его нарушения, прекращения или недействительности, незаключенности, подлежат рассмотрению Сторонами в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 15 календарных дней.

В случае невозможности решения спора между Сторонами в претензионном порядке, он передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

8. КОНФИДИЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер, не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

8.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом.

8.3. Ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей Статьи Договора, подлежит возмещению виновной Стороной.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

9.1 Стороны обязуются уведомить друг друга об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение 5 (пяти) банковских дней. Действия, совершенные по старым данным до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

9.2. Изменение, расторжение настоящего Договора возможны только по соглашению Сторон и/или в соответствии с условиями настоящего Договора.

9.3. Внесение изменений в Договор возможно после письменного согласования с ПАО «Сбербанк России», ИНН: 7707083893.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

9.5. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на Объектах.

9.6. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, один из которых передается Арендодателю, второй – Арендатору, третий в уполномоченный орган.

9.7. Приложения к настоящему Договору:

Приложение №1 - План Объектов.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «ВОСКРЕСЕНИЕ»

ОГРН: 1047796050499

ИНН: 7736501707

КПП: 773101001

Адрес: 121596, Российская Федерация, г. Москва, ул. Толбухина, д. 11, корп. 2, пом. II, офис 16Б.

р/сч. 40702810200045166002

в КБ "ЛОКО-БАНК" (АО) Г. МОСКВА;

к/с 30101810945250000161

БИК 044525161

Генеральный директор



/Дейнека С. А./

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ИФР»

ОГРН: 1197746146498

ИНН: 9731030984

КПП: 773101001

Адрес: 121353, Российская Федерация, г. Москва, Сколковское ш., д. 31, стр. 2, пом. II, комната 1.

р/с 40702810740000058047

в ПАО Сбербанк России г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор



/Столярчук М. О./

приема-передачи

г. Москва

«16» сентября 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВОСКРЕСЕНИЕ», в лице Генерального директора **Дейнеки Станислава Алексеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ИФР»**, в лице Генерального директора **Столярчука Максима Олеговича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды № ИФР-12/19 от «13» сентября 2019г. (далее - Договор):

1. Во исполнение Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату:

- Земельный участок 1, кадастровый номер: 77:07:0005002:45, площадь: 7 596 кв. м. +/- 30 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ивана Франко, вл.6; категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)).
- Земельный участок 2, кадастровый номер: 77:07:0005002:2, площадь: 1 379 кв. м. +/- 13 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ивана Франко, вл.4.; категория земель: земли населенных пунктов (далее - «Земельные участки»/Объекты); виды разрешенного использования: гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)).

2. С момента подписания настоящего Акта приема-передачи, Объекты считаются переданными, а обязательства Арендодателя по передаче Объектов считаются исполненными.

3. Настоящий Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора, составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон, один для уполномоченного органа.

4. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «ВОСКРЕСЕНИЕ»

ОГРН: 1047796050499

ИНН: 7736501707

КПП: 773101001

Адрес: 121596, Российская Федерация, г. Москва, ул. Толбухина, д. 11, корп. 2, пом. II, офис 16Б.

р/сч. 40702810200045166002

в КБ "ЛОКО-БАНК" (АО) Г. МОСКВА;

к/с 30101810945250000161

БИК 044525161

Генеральный директор



/Дейнека С. А./

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ИФР»

ОГРН: 1197746146498

ИНН: 9731030984

КПП: 773101001

Адрес: 121353, Российская Федерация, г. Москва, Сколковское ш., д. 31, стр. 2, пом. II, комната 1.

р/с 40702810740000058047

в ПАО Сбербанк России г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор



/Столярчук М. О./

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Произведена государственная регистрация _____
Дата регистрации 1. ОКТ 2019
Номер регистрации 77:07/003/2019-13
Государственная регистрация осуществлена _____
ЕРЕМЕЕВ А.К.
(Ф.И.О.)



Всего прошито и скреплено печатью 7 листа (ов)

С.А. Дейнека

М.О. Столярчук

