

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Москва

"01" октября 2019

Открытое акционерное общество "Московский завод киноаппаратуры "Москинап" (сокращенное наименование – ОАО "Москинап"), местонахождение: 127427, Москва г, Академика Королева ул., дом № 21, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «18» сентября 2006 года, ОГРН 5067746660372, ИНН 7715616440, КПП 771501001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Никитина Игоря Всеволодовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Академика Королева"** (сокращенное наименование ООО "Специализированный застройщик Академика Королева"), местонахождение: 105064, Москва г, Земляной Вал ул., дом № 9, этаж 9, пом. I, ком. 15, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «29» августа 2018 года, ОГРН 1187746782002, ИНН 9709035730, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шестопаловой Анны Константиновны, действующего на основании Устава, с одной другой стороны вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок общей площадью 22.830 (Двадцать две тысячи восемьсот тридцать) кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 21 (далее – Земельный участок), с расположенными на нем Зданиями, а Арендатор обязуется принять Земельный участок и Здания по Акту приема-передачи по форме **Приложения N 1** к Договору и оплачивать арендную плату.

Границы арендуемого участка указаны на прилагаемом к Договору плане земельного участка (**Приложение N 2**), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Кадастровый номер земельного участка: 77:02:0017005:1154.

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Распоряжением Территориального Управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1991 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации N 77:02:0017005:1154-77/009/2018-1 от "18" октября 2018 года.

1.3. Одновременно с Земельным участком Арендатору на праве аренды передаются следующие здания:

нежилое четырехэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21 (далее – Строение 1), кадастровый номер 77:02:0017005:1001, общей площадью 13 481,9 кв.м., принадлежащий Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Распоряжением Территориального Управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1991 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации N 77-77-12/033/2011-552 от от "21" сентября 2011 года.

нежилое двухэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 2 (далее – Строение 2), кадастровый номер 77:02:0017005:1003, общей площадью 1176,5 кв.м., принадлежащий Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Распоряжением Территориального Управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1991 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации N 77-77-12/033/2011-555 от от "21" сентября 2011 года.

нежилое одноэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 3 (далее – Строение 3), кадастровый номер 77:02:0017005:1004 общей площадью 2047,8 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Распоряжением

Территориального Управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1991 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации N 77-77-12/033/2011-556 от "21" сентября 2011 года.

нежилое одноэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 13 (далее –Строение 4) кадастровый номер 77:02:0017005:1014 общей площадью 491,6 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Распоряжением Территориального Управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1991 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации N 77-77-12/033/2011-562 от "21" сентября 2011 года.

нежилое двухэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 14 (далее –Строение 4) кадастровый номер 77:02:0017005:1015 общей площадью 328,6 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Распоряжением Территориального Управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1991 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации N 77-77-12/033/2011-564 от "21" сентября 2011 года.

нежилое одноэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 16 (далее –Строение 4) кадастровый номер 77:02:0017005:1017 общей площадью 147,6 кв.м., принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Распоряжением Территориального Управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве от 30.12.2005 №1991 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации N 77-77-12/033/2011-566 от "21" сентября 2011 года.

(Далее по тексту Договора Земельный участок и расположенные на нем нежилые здания именуются так же – Недвижимое имущество).

1.4. Арендатор вправе использовать Недвижимое имущество в любых целях в порядке предусмотренном настоящим Договором и при условии соблюдения требований действующего законодательства.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 7 (семь) лет и вступает в силу с момента его подписания и подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2. Арендатор обязан не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя документов, необходимых для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему), подать Договор (дополнительное соглашение) на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Москве (далее - Регистрирующий орган). Расходы по государственной регистрации несет Арендатор.

2.3. Арендодатель обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора (дополнительных соглашений к нему), передать Арендатору все документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в том числе, нотариально удостоверенную доверенность, оформленную на лицо указанное Арендатором, для представления интересов Арендатора в Регистрирующем органе при государственной регистрации Договора.

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

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

2.6. В случае не достижения Сторонами согласия относительно продления срока действия настоящего договора на новый срок или выкупа Земельного участка в соответствии с разделом 6, Договор считается прекращенным с момента окончания срока действия Договора.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы за Земельный участок с расположенными на нем Зданиями составляет в первые 12 месяцев 1 000 (одну тысячу 00/100) рублей в месяц, в том числе НДС- 20% (двести и 00/100) рублей, далее размер арендной платы за Земельный участок с расположенными на нем Зданиями составляет 1 436 770 (один миллион четыреста тридцать шесть тысяч семьсот семьдесят тысяч и 00/100) рублей в месяц, в том числе НДС –20 % (двести восемьдесят семь тысяч триста пятьдесят четыре и 00/100) рублей.

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

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

3.2. Арендная плата выплачивается ежемесячно путем перечисления на расчетный счет Арендодателя не позднее 5-го (пятого) числа оплачиваемого месяца аренды. Арендная плата за первые три месяца пользования Земельным участком, с расположенными на нем Зданиями, производится не позднее 5 января 2020 года.

3.3. Начиная с «01» января 2021 Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять размер Арендной платы не чаще одного раза в год и не более чем на 7 % (семь процентов) от размера Арендной платы за предшествующий год аренды.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Принять от Арендодателя Земельный участок с расположенными на нем Зданиями в течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора.

4.1.2. Использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.1.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Земельном участке в соответствии с законодательством.

4.1.4. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и тому подобного, обеспечивать доступ на Земельный участок в связи с необходимостью их ремонта и обслуживания, а также для проведения геодезических, геологоразведочных, землеустроительных и иных работ, исследований и изысканий в проведении этих работ.

4.1.5. Не допускать строительства/реконструкции на Земельном участке до получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

4.1.6. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не сдавать Земельный участок или расположенные на нем Здания в субаренду, не предоставлять Здания (адрес Зданий) в качестве места нахождения (юридического адреса) третьим лицам.

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

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

4.1.9. Своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 3 настоящего Договора. Обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи Земельного участка с расположенными на нем Зданиями по Акту приема-передачи.

4.1.10. Не допускать загрязнения Земельного участка.

4.1.11. В течение 15 (пятнадцати) дней с момента расторжения/прекращения Договора вернуть Арендодателю Земельный участок с расположенными на нем Зданиями по Акту возврата земельного участка.

4.1.12. В течение 30 дней с момента прекращения настоящего Договора снести все временные

объекты, возведенные на Земельном участке.

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

4.1.14. Не нарушать прав владельцев соседних земельных участков.

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

4.2. Арендатор имеет право:

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

4.2.2. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением Земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.2.3. С согласия Арендодателя реконструировать и сносить Здания расположенные на Земельном участке при условии получения необходимых разрешений.

4.2.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного Земельного участка и Зданий, являются его собственностью.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Земельного участка и расположенных на нем Зданий с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.3.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие ухудшения качества земель и экологической обстановки, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором, уничтожения зданий или существенного ухудшения их состояния или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

4.3.4. Продавать, закладывать, осуществлять ипотечный залог, обременять или иным любым образом распоряжаться Земельным участком с расположенными на нем Зданиями, целиком или частично без согласования с Арендатором. После совершения соответствующей сделки Арендодатель обязан совместно с третьим лицом, которому отчуждён Земельный участок с расположенными на нем зданиями по Договору, обратиться к Арендатору для внесения изменений в Договор в части замены Стороны по Договору.

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

4.4. Арендодатель обязан:

4.4.1. Передать Арендатору Земельный участок с расположенными на нем Зданиями, свободный от своего имущества и имущества третьих лиц, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, в течение 30 дней с момента подписания настоящего Договора.

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

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

5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. Стороны согласны, что в течение срока действия настоящего Договора Арендатор вправе проводить проектные, изыскательские и строительно-монтажные работы (далее – Работы), необходимые для реконструкции существующих Зданий и новому строительству зданий на Земельном участке.

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

5.3. Работы производятся за счет средств Арендатора, и их стоимость не подлежит

возмещению Арендодателем как в период действия Договора, так и после его прекращения, за исключением случаев досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя.

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

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

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

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

6. ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. Стороны договорились, что Арендатор обязан заключить договор купли-продажи Земельного участка с расположенными на нем Зданиями в течение 1 года с даты получения разрешения на строительство жилых зданий, в случае если Арендатором будет получено разрешение на строительство жилых зданий.

6.2. Выкупная стоимость Земельного участка с расположенными на нем Зданиями определяется независимым оценщиком, привлекаемым по соглашению сторон. Стороны определили, что кандидатура оценщика должна быть согласована ими в течение 14 (четырнадцати) дней с даты наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим разделом Договора. В случае, если Стороны не могут прийти к согласию в отношении кандидатуры оценщика в указанный срок, привлекается оценщик, указанный Арендодателем, включенный в первую десятку крупнейших оценочных компаний. Расходы по проведению оценки, предусмотренной настоящим пунктом, оплачиваются Сторонами в равном объеме.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

7.3. Обязательство сохранять в тайне Конфиденциальную Информацию в соответствии с условиями настоящей статьи вступает в силу с момента подписания Договора обеими Сторонами и остается в силе в течение 3 (трех) лет по окончании срока действия Договора или его прекращения действия по какой-либо причине.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае, если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных Договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения Договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки.

8.2. В случае просрочки оплаты Арендатором Арендной платы, Арендатор выплачивает

Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,5% (пять десятых процента) от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

8.3. В случае просрочки оплаты Арендатором возмещения стоимости потребленной электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,5% (пять десятых процента) от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства.

8.4. Если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента истечения срока действия (прекращения) настоящего Договора, Арендатор не освободит от своего имущества (собственность Арендатора) Земельный участок или Здания, Арендодатель вправе по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть, не неся при этом ответственности перед Арендатором за его утрату, а Арендатор принимает на себя все расходы, понесенные Арендодателем в связи с таким перемещением. В случае передачи Арендодателем имущества Арендатора на хранение, Арендатор компенсирует Арендодателю понесенные расходы по оплате такого хранения.

В случае несвоевременного возврата Земельного участка с расположенными на нем Зданиями Арендатор обязан уплатить Арендодателю Арендную плату за все время просрочки, а также пеню в размере 10% от размера ежемесячной ставки Арендной платы за каждый день просрочки. При этом такой несвоевременный возврат не рассматривается сторонами как продление договора на неопределенный срок.

8.5. В соответствии со ст. 406.1 ГК РФ Стороны договорились, что в случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора властные органы и прочие третьи лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, налагать штрафы и совершать прочие действия, вызванные действиями и/или нарушениями Арендатора (нецелевое использование Земельного участка, выполнение работ без необходимых разрешений, и т.д.), и при этом адресовать их Арендодателю, то Арендатор обязуется возместить имущественные потери Арендодателя, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления требования, в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения оформляются в виде приложений к Договору, являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, прямо установленных в настоящем Договоре.

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

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

10.4. Арендодатель, вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора, в следующих случаях:

- при просрочке исполнения Арендатором обязательства, предусмотренных п.п. 3.2. Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
- при нарушении Арендатором (в том числе, однократном нарушении) условий Договора, указанных в п. 4.1.1, 4.1.2 настоящего Договора;
- возведения на Земельном участке объектов самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

10.5. В случае введения в отношении Арендатора одной из процедур банкротства Арендодатель в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору с предварительным письменным уведомлением Арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения Договора по указанному основанию. Исчисление данного срока начинается со дня передачи соответствующего письменного уведомления предприятию связи (при отправке по почте) либо вручения уведомления уполномоченному представителю Арендатора (при доставке нарочным).

10.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.7. В случае прекращения Договора аренды по инициативе Арендодателя (за исключением расторжения по основаниям, указанным в п.10.4. Договора), последний обязан компенсировать документально подтвержденные расходы Арендатора, а также уплатить проценты на сумму расходов исходя из ставки 15% годовых с даты подписания настоящего Договора.

10.8. При досрочном расторжении / прекращении Договора по обстоятельствам, указанным в настоящем разделе, Арендатор не позднее последнего дня срока действия Договора обязан передать Арендодателю Земельный участок с расположенными на нем Зданиями в нормальном состоянии, с учетом произведенных улучшений, предварительно освободив участок и Здания от принадлежащего Арендатору имущества и мусора. Факт передачи подтверждается подписанием Сторонами Акта возврата Земельного участка Арендодателю.

Условия взаиморасчетов сторон в случае досрочного расторжения / прекращения Договора определяются Сторонами в соответствующем дополнительном соглашении, которое должно быть подписано в течение 14 календарных дней с момента расторжения/прекращения Договора. В случае не достижения соглашения об условиях взаиморасчетов в указанный срок и возникновения спора – спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Земельного участка не является основанием для изменения или расторжения Договора.

11.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.3. Любое уведомление или сообщение, направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено на русском языке в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно подписано уполномоченным лицом и доставлено адресату посылным (курьером) и вручено лицу, уполномоченному на принятие корреспонденции, либо направлено ценным почтовым отправлением с описью вложения посредством ФГУП «Почта России».

11.4. Все уведомления, извещения, согласования и другие сообщения, которые могут или должны иметь место между Сторонами в соответствии с настоящим Договором, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером под

роспись или направлены письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре и получены адресатом. В случае изменения почтового адреса Стороны, такая Сторона обязана незамедлительно уведомить другую Сторону. В случае отказа/уклонения получателя от приема корреспонденции, а равно в случае выбытия получателя из последнего известного адреса без уведомления другой Стороны все уведомления, извещения, согласования и другие сообщения будут считаться доставленными в день фактической доставки до отделения оператора связи по месту нахождения получателя, указанному в настоящем Договоре.

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

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

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

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

11.9. Неотъемлемой частью Договора являются следующие Приложения:

Приложение № 1 – Форма Акта приема-передачи Земельного участка (Приложение N 1).

Приложение № 2 – План земельного участка с расположенными на нем зданиями, предоставленного в аренду (Приложение N 2).

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: ОАО «Москинап»

127427, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 21

ИНН / КПП 7715616440 / 771501001

Р/С 40702810538090001290

ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Москва

БИК 044525225

К/С 30101810400000000225

Арендатор: ООО «Специализированный застройщик Академика Королева»

105064, Земляной Вал ул, дом № 9, этаж 9, пом. I, ком. 15

ИНН / КПП 9709035730 / 770901001,

р/с 40702810040000041149

в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель *	Арендатор
ОАО "Москинап" *	ООО "Специализированный застройщик Академика Королева"
 / Никитин И. В./	 / Шестопалова А. К./
М.п.	М.п.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору аренды недвижимого имущества
от «01» октября 2019 года

Акт приема-передачи Земельного участка
с расположенными на нем Зданиями

г. Москва

« » _____ 201_ г.

Открытое акционерное общество "Московский завод киноаппаратуры "Москинап", именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Никитина Игоря Всеволодовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Академика Королева", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шестопаловой Анны Константиновны, действующего на основании Устава, с одной другой стороны вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды Недвижимого имущества от « » _____ 20__ г. (далее - «Договор аренды») о нижеследующем:

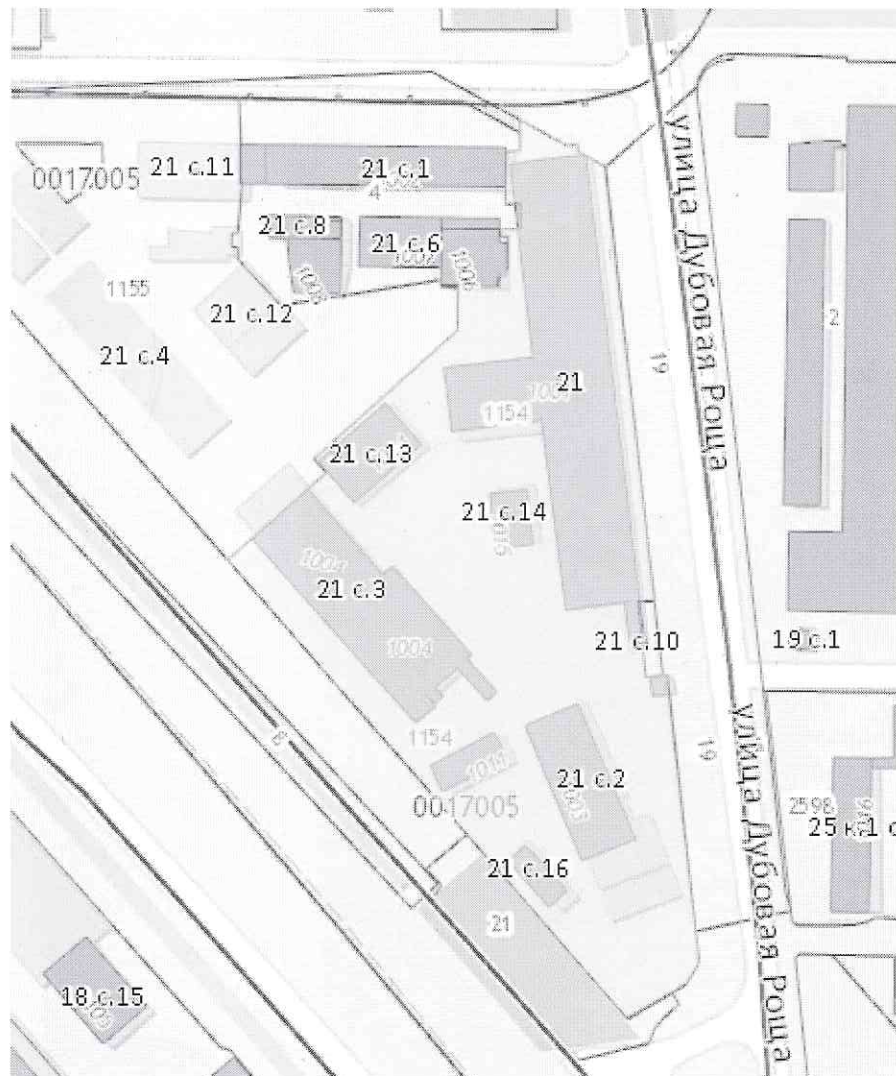
1. В соответствии с пунктом 4.4.1. Договора аренды в день подписания настоящего Акта Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает следующие объекты недвижимости:
 - земельный участок общей площадью 22 830 (Двадцать две тысячи восемьсот тридцать) кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 21, кадастровый номер 77:02:0017005:1154 (далее - «Земельный участок»);
 - нежилое четырехэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, кадастровый номер 77:02:0017005:1001, общей площадью 13 481,9 кв.м.,
 - нежилое двухэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 2, кадастровый номер 77:02:0017005:1003, общей площадью 1176,5 кв.м.,
 - нежилое одноэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 3, кадастровый номер 77:02:0017005:1004 общей площадью 2047,8 кв.м.,
 - нежилое одноэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 13, кадастровый номер 77:02:0017005:1014 общей площадью 491,6 кв.м.,
 - нежилое двухэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 14, кадастровый номер 77:02:0017005:1015 общей площадью 328,6 кв.м.,
 - нежилое одноэтажное здание по адресу: г. Москва ул. Академика Королева, д. 21, стр. 16, кадастровый номер 77:02:0017005:1017 общей площадью 147,6 кв.м.,
2. Земельный участок с расположенными на нем Зданиями пригоден для использования в соответствии с условиями Договора аренды.
3. Арендатор претензий к состоянию Недвижимого имущества не имеет.
4. Настоящим Стороны подтверждают исполнение обязательства Арендодателя по передаче Недвижимого имущества Арендатору во временное пользование на основании Договора аренды.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды.
6. Настоящий Акт составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
7. Подписано от имени:

<p>Арендодатель</p> <p>ОАО "Москинап"</p> <p>И. В. Никитин</p> <p>М.п.</p>	<p>Арендатор</p> <p>ООО "Специализированный застройщик Академика Королева"</p> <p>А. К. Шестопалова</p> <p>М.п.</p>
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору аренды недвижимого имущества
от «01» октября 2019 года

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

с расположенными на нем зданиями по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 21



Подписано от имени:

Арендодателя	Арендатора
ОАО "Москинап" ОГРН 5067746660372 Открытое акционерное общество «Московский завод киноаппаратуры «Москинап» / Никитин И. В. / М.п.	ООО "Специализированный застройщик Академика Королева" / Шестопалова А. К. / М.п.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Произведена государственная регистрация
 ГОТОВОРА
 Дата регистрации 17.08.2020
 Номер регистрации 50/008/2020/005: 1154-24/004/2020-5
 Государственная регистрация осуществлена
 Государственный регистрационный номер 50/008/2020/005: 1154-24/004/2020-5
 ФИО: ТРИТРИЕВА К. В.
 (Ф.И.О.)



<p>Арендодатель</p> <p>ОАО "Москинап"</p> <p>М.п.</p>	<p>Арендатор</p> <p>ООО "Специализированный застройщик Академика Королева"</p> <p>М.п.</p>
---	--



Шестопалова А. К. /