

Учетный номер
Дополнительного соглашения

№ М-05-053306
от 28.12.2021 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя руководителя Департамента городского имущества города Москвы Цуркана Алексея Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП, и доверенности от 03 апреля 2020 г. № 77 АГ 3184366, удостоверенной нотариусом города Москвы Камаловой Юлией Хамитовной, о чем внесена запись в реестр за № 77/1955-н/77-2020-2-315, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна Нагатино», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице управляющего-индивидуального предпринимателя Комарницкого Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с изменением наименования юридического лица (выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 08 июня 2021 г.) с 04 июня 2021 г. именовать Арендатора по всему тексту Договора – общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна Нагатино».

2. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы», а также в связи с обращением Арендатора от 28 сентября 2021 г. № 33-5-94353/21-(0)-0, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 27 декабря 2021 г. № 62352:

2.1. Изложить пункт 1.1 раздела 1 «Предмет договора и цель предоставления земельного участка» Договора аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306 в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 17 553 (семнадцать тысяч пятьсот пятьдесят три) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0002007:6384, имеющий адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Андропова, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 14 мая 2019 г. № RU77126000-044269, а также установленным видом разрешенного использования, а именно: среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше 8 этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома (2.5); многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью 9 этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных

помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома (2.6); обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны (2.7); благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов (12.0.2); улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств (12.0.1)».

2.2. Изложить пункт 2.1 раздела 2 «Срок действия договора» Договора аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306 в следующей редакции:

«2.1. Договор заключен сроком до 27 декабря 2027 года».

2.3. Приложение № 2 к Договору аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306.

2.4. Раздел 4 «Особые условия договора» Договора аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306:

2.4.1. Пункт 4.3 признать утратившим силу.

2.4.2. Дополнить пунктами следующего содержания:

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

4.9. Арендатор обязуется обеспечить проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении объекта посредством Мосгосэкспертизы в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.10. После завершения строительства Арендатор обязуется представить в Департамент городского имущества города Москвы подтверждение зарегистрированных имущественных прав для внесения соответствующих изменений в договор аренды.

4.11. Арендная плата по Договору аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306 после изменения цели его предоставления для осуществления строительства (реконструкции) устанавливается в сумме 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка и 88,40 % от кадастровой стоимости земельного участка за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели его предоставления, что составляет 973 745 215 (девятьсот семьдесят три миллиона семьсот сорок пять тысяч двести пятнадцать) руб. 33 коп. в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14 декабря 2021 г. № КУВИ-002/2021-167028169.

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

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

За четвертый год срока действия договора аренды годовой размер арендной платы устанавливается в размере 5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

За пятый год срока действия договора аренды годовой размер арендной платы устанавливается в размере 7 % от кадастровой стоимости земельного участка.

За шестой год срока действия договора аренды годовой размер арендной платы устанавливается в размере 8 % от кадастровой стоимости земельного участка.

За период с даты истечения шестилетнего срока действия договора аренды и до даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, годовой размер арендной платы устанавливается в размере 10 % от кадастровой стоимости земельного участка.

4.12. Обязать общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна Нагатино» оплатить арендную плату в размере 973 745 215 (девятьсот семьдесят три миллиона семьсот сорок пять тысяч двести пятнадцать) руб. 33 коп. за первый год срока аренды земельного участка в рассрочку на следующих условиях:

4.12.1. Рассрочка по оплате арендной платы за первый год срока аренды земельного участка предоставляется сроком на 6 лет, но не более чем до даты ввода в установленном порядке объекта в эксплуатацию.

4.12.2. На весь срок действия рассрочки на сумму платежа начисляются проценты в размере действующей ключевой ставки Банка России, действующей на дату выпуска распоряжения от 27 декабря 2021 г. № 62352.

4.12.3. При наличии задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер платежа по рассрочке за два периода оплаты, распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 27 декабря 2021 г. № 62352 «О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306 (Южный административный округ города Москвы) в части срока и цели предоставления земельного участка» подлежит отмене, а Договор аренды от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306 – расторжению в установленном порядке с последующим прекращением действия разрешения на строительство.

4.12.4. Арендная плата за первый год срока аренды после изменения цели предоставления земельного участка для осуществления строительства (реконструкции), подлежащая уплате в рассрочку, вносится ежеквартально равными платежами.

4.12.5. Проценты начисляются ежеквартально на сумму неуплаченной арендной платы за первый год срока аренды земельного участка и вносятся совместно с платежами по основному долгу.

4.12.6. Установить следующий график платежей:

- 61 264 803,13 руб. – в течение 90 дней с даты принятия распоряжения от 27 декабря 2021 г. № 62352;

- 60 402 632,89 руб. – до 05 апреля 2022 г.;

- 59 540 462,65 руб. – до 05 июля 2022 г.;

- 58 678 292,40 руб. – до 05 октября 2022 г.;

- 57 816 122,16 руб. – до 05 января 2023 г.;

- 56 953 951,92 руб. – до 05 апреля 2023 г.;

- 56 091 781,67 руб. – до 05 июля 2023 г.;

- 55 229 611,43 руб. – до 05 октября 2023 г.;

- 54 367 441,19 руб. – до 05 января 2024 г.;

- 53 505 270,95 руб. – до 05 апреля 2024 г.;

- 52 643 100,70 руб. – до 05 июля 2024 г.;

- 51 780 930,46 руб. – до 05 октября 2024 г.;

- 50 918 760,22 руб. – до 05 января 2025 г.;

- 50 056 589,98 руб. – до 05 апреля 2025 г.;

- 49 194 419,73 руб. – до 05 июля 2025 г.;

- 48 332 249,49 руб. – до 05 октября 2025 г.;

- 47 470 079,25 руб. – до 05 января 2026 г.;

- 46 607 909,00 руб. – до 05 апреля 2026 г.;
- 45 745 738,76 руб. – до 05 июля 2026 г.;
- 44 883 568,52 руб. – до 05 октября 2026 г.;
- 44 021 398,28 руб. – до 05 января 2027 г.;
- 43 159 228,03 руб. – до 05 апреля 2027 г.;
- 42 297 057,79 руб. – до 05 июля 2027 г.;
- 41 434 887,55 руб. – до 05 октября 2027 г.

4.12.7. Годовая арендная плата за второй и последующие годы аренды земельного участка после изменения цели для осуществления строительства (реконструкции) вносится арендатором согласно условиям договора аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306.

4.12.8. В случае окончания строительства объекта на земельном участке до полной оплаты арендатором арендной платы за первый год срока аренды после изменения цели предоставления земельного участка для осуществления строительства (реконструкции), часть указанной арендной платы, не внесенная арендатором, и проценты за пользование рассрочкой в соответствующем размере уплачиваются арендатором единовременно в течение 30 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию.

В случае, если дата платежа полного досрочного погашения следует после начала квартала следующего за текущим, оплате подлежат проценты, начисленные на 5-е число месяца следующего квартала. В противном случае, оплате арендатором подлежит исключительно оставшаяся часть арендной платы.

4.13. Учесть, что часть земельного участка расположена в границах водоохранной зоны в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ.

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

4. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 01 ноября 2018 г. № М-05-053306.

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

6. Настоящее Дополнительное соглашение заключено в форме электронного документа.

7. Адреса и реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна Нагатино»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 6, стр. 2, ком. 40
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 6, стр. 2, ком. 40
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21	ИНН/КПП 9703036744/770301001 ОКПО 50356742
Расчетный счет (Единый казначейский счет – ЕКС) № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40702810307270001445
ГУ Банка России по ЦФО//УФК по	в Филиал «Челябинский» АО «Банк ДОМ.РФ»

г. Москве г. Москва	
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810375010000616
БИК 004525988	БИК 047501616
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 9150885557

8. Подпись сторон

От Арендодателя:

Заместитель руководителя Департамента
городского имущества города Москвы

_____ А.В. Цуркан
« ____ » _____ 202__ года
М.П.

От Арендатора:

Управляющий-индивидуальный
предприниматель ООО
«Специализированный застройщик «Страна
Нагатино»

_____ Д.С. Комарницкий
« ____ » _____ 202__ года
М.П.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-05-053306
от 28.12.2021 г.
к договору аренды
№ М-05-053306
от 01 ноября 2018 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-053306-001

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Страна Нагатино»

Адрес Участка: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Даниловское, пр-кт Андропова
Землеустроительное дело № 50104881

Кадастровый номер Участка: 77:05:0002007:6384

1. РАСЧЕТ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1.	Площадь участка, всего	кв.м	17 553
1.2.	Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	1 083 142 619.94
1.3.	Ставка арендной платы:		
1.3.1.	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения за первый год аренды после изменения цели (в соответствии с Приложением № 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП)	%	1,5
1.3.2.	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения за первый год аренды после изменения цели (в соответствии с Приложением № 8 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП)	%	88,40
1.3.3.	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за второй год аренды после изменения цели, а также с даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке (в соответствии с Приложением № 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП)	%	1,5
1.3.4.	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за третий год аренды после изменения цели (в размере двойной ставки арендной платы в соответствии с Приложением № 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП)	%	3
1.3.5.	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за четвертый год аренды после изменения цели	%	5,0
1.3.6.	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за пятый год аренды после изменения цели	%	7,0
1.3.7.	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за шестой год аренды после изменения цели	%	8,0
1.3.8.	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости за период с даты истечения шестилетнего срока действия договора аренды и до даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства	%	10,0
1.4.	Годовая арендная плата**:	руб.	
1.4.1.	Годовая арендная плата за первый год аренды после изменения цели начисляется с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения	руб.	973 745 215.33
1.4.2.	Годовая арендная плата за второй год аренды после изменения цели, а также с даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	руб.	16 247 139.30

1.4.3.	Годовая арендная плата за третий год аренды после изменения цели	руб.	32 494 278.60
1.4.4.	Годовая арендная плата за четвертый год аренды после изменения цели	руб.	54 157 131.00
1.4.5.	Годовая арендная плата за пятый год аренды после изменения цели	руб.	75 819 983.40
1.4.6.	Годовая арендная плата за шестой год аренды после изменения цели	руб.	86 651 409.60
1.4.7.	Годовая арендная плата за период с даты истечения шестилетнего срока действия договора аренды и до даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства	руб.	108 314 261.99

* В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14 декабря 2021 г. № КУВИ-002/2021-167028169.

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю за первый год аренды после изменения цели с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения уплачивается согласно п. 1.4 настоящего Дополнительного соглашения.

2.2. Арендная плата за землю за второй и последующие годы аренды после изменения цели с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.3. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки Банка России.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

УФК по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)

ИНН 7705031674 КПП 770301001

Расчетный счет № 40101810045250010041

Банк: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва

БИК 004525988, Поле 101 платежного поручения 08

Счет банка получателя 40102810545370000003

Счет получателя 03100643000000017300

КБК 07111105011028001120, ОКТМО

Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС

№ М-05-053306-001 НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14 декабря 2021 г. № КУВИ-002/2021-167028169.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель руководителя Департамента
городского имущества города Москвы

От Арендатора:

Управляющий-индивидуальный
предприниматель ООО «Специализированный
застройщик «Страна Нагатино»

_____ А.В. Цуркан

« _____ » _____ 202__ года

М.П.

_____ Д.С. Комарницкий

« _____ » _____ 202__ года

М.П.

Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:
Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 1

Организация:
Департамент городского имущества города Москвы

Должность подписанта:
Заместитель руководителя

Подписант:
Цуркан Алексей Викторович

Дата и время подписания документа:
28.12.2021 11:34:52

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

Сведения об ЭП № 2


Организация:
ООО СЗ "СТРАНА НАГАТИНО"


Должность подписанта:
Управляющий - Индивидуальный Предприниматель

Подписант:
Комарницкий Денис Сергеевич

Дата и время подписания документа:
28.12.2021 16:49:43

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат:	20af4b10051ad359b48f350d17aec7302
Владелец:	Департамент городского имущества города Москвы
Действителен:	с 24.06.2021 по 01.01.2022
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат:	210de8e005dadfca946647ecseea9e031
Владелец:	ООО СЗ "СТРАНА НАГАТИНО"
Действителен:	с 06.07.2021 по 06.10.2022
ПРОВЕРКА:	ЭП подтверждена