

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к договору № 24-Крн14/0912-14 от 17 ноября 2014 года
аренды земельного участка

г. Москва

«09» апреля 2015 г.

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

и

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

в дальнейшем именуемые совместно **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – **«Соглашение»**) к договору №24-Крн14/0912-14 от 17 ноября 2014 года аренды земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Изложить первое предложение пункта 1.1.10 Договора в следующей редакции:

«**«Объекты»** – в совокупности все объекты капитального строительства различного (в том числе смешанного) назначения, которые могут включать в себя многоквартирные жилые дома и/или иные жилые объекты (далее – **«жилые объекты»**), гостиницы, отдельно стоящие и/или встроенные объекты коммерческого назначения, объекты общественного питания, Объекты для государственных/муниципальных нужд и иные объекты, согласованные Сторонами, которые должны быть построены Арендатором на Земельном участке в порядке и на условиях, определенных Договором.»

2. Изложить пункт 1.1.13 Договора в следующей редакции
«1.1.13. «Объекты долевого строительства» или «Объекты ДС» – подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по ДДУ площади (помещения) Объектов в следующем размере (если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением к Договору, подписанным Сторонами в соответствии с п.6.9. Договора):

– в общей площади каждого из Объектов, за исключением Объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых):

– 32 (тридцать два) %, если подписанным Сторонами в соответствии с п.6.9. Договора дополнительным соглашением к Договору об условиях участия Сторон в уплате Платы за изменение ВРИ будет предусмотрена уплата Арендодателем 32% (тридцати двух) % от общего размера Платы за изменение ВРИ и Арендодатель уплатит указанную часть Платы за изменение ВРИ;

или

– 31 (тридцать один) %, если Арендодатель не будет участвовать в уплате Платы за изменение ВРИ;

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

Стороны пришли к соглашению, что выраженная в квадратных метрах (кв.м) общая надземная площадь во всех Объектах, за исключением Объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых), которая должна быть передана Застройщиком Участнику долевого строительства в качестве Объектов ДС по ДДУ, составит в сумме **не менее:**

– **28 800 (Двадцать восемь тысяч восемьсот) кв.м**, если подписанным Сторонами в соответствии с п.6.9. Договора дополнительным соглашением к Договору об условиях участия Сторон в уплате Платы за изменение ВРИ будет предусмотрена уплата Арендодателем 32% (тридцати двух) % от общего размера Платы за изменение ВРИ и Арендодатель уплатит указанную часть Платы за изменение ВРИ;

или

– **27 900 (Двадцать семь тысяч девятьсот) кв.м**, если Арендодатель не будет участвовать в уплате Платы за изменение ВРИ.

Данное условие является превалирующим по отношению к указанному выше процентному выражению площадей (помещений) Объектов ДС, подлежащих передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по ДДУ.

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

3. Изложить пункт 4.4. Договора в следующей редакции:

«4.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Арендатором Разрешения на строительство Объектов (первого из Объектов) Арендатор обязуется выплатить Арендодателю в качестве способа обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору обеспечительный платеж в сумме, эквивалентной **5 000 000 (Пять миллионов) долларам США**, по официальному курсу доллара США к рублю РФ, установленному Центральным Банком Российской Федерации на дату платежа («**Обеспечительный платеж**»).

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

4. Изложить пункт 4.5 Договора в следующей редакции:

«4.5. Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору на следующих условиях:

4.5.1. Обеспечительный платеж не будет подлежать возврату Арендатору в случаях досрочного расторжения/прекращения Договора, Предварительного договора участия в долевом строительстве, Предварительного договора купли-продажи Земельного участка и Здания, Договора участия в долевом строительстве или Договора купли-продажи Земельного участка и Здания в соответствии с условиями данных договоров по причинам, за которые отвечает Арендатор (Застройщик).

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

4.5.3. В случае прекращения/расторжения Договора по любым основаниям, кроме заключения Договора купли-продажи Земельного участка и Здания, Арендодатель обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней от наиболее поздней из следующих дат: (а) даты растор-

жения/прекращения Договора, и (б) даты возврата Арендатором Земельного участка Арендодателю в надлежащем состоянии возвратить Арендатору сумму Обеспечительного платежа (с учетом удержаний, произведенных Арендодателем из Обеспечительного платежа в соответствии с условиями Договора).

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

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

5. Изложить пункт 5.1. Договора в следующей редакции:

«5.1. Арендатор обязуется:

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

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

- а) подписание между Арендодателем и Арендатором Предварительного договора участия в долевом строительстве в отношении соответствующего Объекта,
- б) подписание между Арендодателем и Арендатором Предварительного договора купли-продажи Земельного участка и Здания,
- в) заключение между Арендодателем Залогодателем Договора залога доли в уставном капитале в пользу Арендодателя.

При этом Подготовительные работы в отношении любого из Объектов могут выполняться Арендатором без предварительного письменного согласия Арендодателя при условии соблюдения Арендатором п.5.1.8. Договора и получения Арендатором в установленном порядке Ордера на Подготовительные работы.

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

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

5.1.4. Получить утвержденный в установленном порядке ГПЗУ, соответствующий целевым критериям и основным технико-экономическим параметрам, указанным в п.1.1.3. Договора, не позднее 30 апреля 2015 года.

5.1.5. После получения утвержденного в установленном порядке ГПЗУ, но в любом случае до подписания с проектировщиком договора на проектирование Объектов (первого из Объектов), письменно согласовать с Арендодателем конкретный перечень, основные характеристики (класс и т.п.) и назначение всех Объектов, создаваемых (строящихся) на Земельном участке, а также техническое задание проектировщику на проектирование всех Объектов (задание на проектирование применительно к ст. 759 ГК РФ).». При этом Арендодатель обязан согласовать указанное техническое задание или дать на него обоснованные замечания в течение не более 10 (Десяти) рабочих дней с даты его получения от Арендатора. В случае задержки согласования Арендодателем технического задания сроки исполнения обязательств Арендатора, зависящих от такого согласования, продлеваются на срок указанной задержки.

5.1.6. В течение 1 (одного) года со дня согласования с Арендодателем технического задания проектировщику на проектирование всех Объектов (п.5.1.5. Договора) обеспечить подготовку (разработку) в полном объеме Проектной документации для строительства

всех Объектов в соответствии с согласованным с Арендодателем техническим заданием на проектирование Объектов, Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и иными нормативными документами (техническими регламентами, ГОСТ, СНиП, СП и др.), действующими в Российской Федерации, а также в этот же срок (но в любом случае до направления подготовленной Проектной документации на экспертизу) письменно согласовать подготовленную Проектную документацию с Арендодателем. При этом Арендодатель обязан согласовать Проектную документацию или дать на нее обоснованные замечания в течение не более 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения от Арендатора. В случае задержки согласования Арендодателем Проектной документации сроки исполнения обязательств Арендатора, зависящих от такого согласования, продлеваются на срок указанной задержки.

Во избежание сомнений, срок проведения экспертизы Проектной документации не включается в срок, указанный выше в настоящем пункте Договора.

5.1.7. Получить Разрешение на строительство всех Объектов не позднее 6 (шести) календарных месяцев со дня наступления наиболее позднего из следующих событий:

а) согласования с Арендодателем подготовленной Проектной документации на строительство всех Объектов в соответствии с п.5.1.6 Договора,

б) в случае взимания Платы за изменение ВРИ (определение которой дано ниже) – подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору об условиях участия Сторон в уплате Платы за изменение ВРИ в соответствии с п.6.9. Договора,

в) в случае взимания Платы за изменение ВРИ, и если подписанным Сторонами в соответствии с п.6.9. Договора дополнительным соглашением к Договору об условиях участия Сторон в уплате Платы за изменение ВРИ будет предусмотрена уплата Арендодателем части Платы за изменение ВРИ – исполнения Арендодателем обязательства по уплате своей части Платы за изменение ВРИ.

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

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

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

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

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

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

5.1.14. За исключением уплаты Платы за изменение ВРИ (которая уплачивается в соответствии с подписанным Сторонами в соответствии с п.6.9. Договора дополнительным соглашением к Договору), обеспечить за счет собственных сил и инвестиций финансирование всех расходов, возникающих в процессе реализации Проекта, включая (но не ограни-

чиваясь) расходы на Арендную плату, на подготовку, согласование и утверждение градостроительной и иной исходно-разрешительной документации, получение и выполнение технических условий на подключение к инженерным сетям, подготовку и экспертизу Проектной документации, выполнение Строительных работ (включая работы по ликвидации (сносу) Здания) и ввод Объектов в эксплуатацию.

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

5.1.16. Если иное не будет письменно согласовано с Арендодателем, все расчеты с Арендодателем по Договору, в том числе расчеты по уплате Арендной платы, осуществлять только с расчетного счета Арендатора, открытого в банке ОАО «УРАЛСИБ».

5.1.17. Исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с условиями Договора.»

6. Дополнить Договор пунктом 6.9. следующего содержания:

«**6.9.** В случае взимания в соответствии со статьей 12.1 Закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» платы за изменение ВРИ, установленных в отношении Земельного участка на момент подписания Сторонами Договора, на ВРИ, позволяющие проектирование и строительство в рамках Проекта всех согласованных Сторонами Объектов (в том числе жилых объектов и гостиниц) («Плата за изменение ВРИ»), такая Плата за изменение ВРИ уплачивается в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением Сторон к Договору. Указанное дополнительное соглашение к Договору должно быть подписано Сторонами до направления подготовленной Проектной документации на экспертизу. Все иные расходы, связанные с изменением ВРИ, несет Арендатор.»

7. Изложить пункт 8.1. Договора в следующей редакции:

«**8.1.** Помимо случаев, предусмотренных другими пунктами настоящего Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора без каких-либо выплат и/или компенсаций Арендатору в любом из следующих случаев:

8.1.1. нарушение Арендатором на 1 (один) календарный месяц или более указанного в п.5.1.4. Договора срока получения ГПЗУ, соответствующего целевым критериям и основным технико-экономическим параметрам, указанным в п. 1.1.3. Договора;

8.1.2. нарушение Арендатором на 1 (один) календарный месяц или более указанного в п.5.1.6. Договора срока подготовки (разработки) в полном объеме Проектной документации для строительства всех Объектов и ее согласования с Арендодателем;

8.1.3. если по результатам разработки и утверждения в установленном порядке ГПЗУ общая разрешенная к строительству надземная площадь Объектов, без учета (за вычетом) общей площади Объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых), составит менее 55 800 (Пятьдесят пять тысяч восемьсот) квадратных метров;

8.1.4. нарушение Арендатором на 1 (один) календарный месяц или более указанного в п.5.1.7. Договора срока получения Арендатором Разрешения на строительство всех Объектов;

8.1.5. нарушение на 2 (два) календарных месяца подряд или более срока выплаты Арендатором Арендной платы по Договору;

8.1.6. нарушение Арендатором любого из существенных условий, указанных в п.п.5.1.1., 5.1.16., 5.2.1., 5.2.2. и 5.2.3. Договора;

8.1.7. досрочное расторжение по причинам, за которые отвечает Арендатор, любого из следующих договоров: Предварительный договор участия в долевом строительстве, Пред-

варительный договор купли-продажи Земельного участка и Здания, Договор участия в долевом строительстве, Договор купли-продажи Земельного участка и Здания.

В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора по любому из оснований, предусмотренных п.п.8.1.1.-8.1.7. Договора, до поступления от Арендатора Обеспечительного платежа, предусмотренного п.4.4. Договора, Арендодатель будет вправе требовать от Арендатора уплаты неустойки (штрафа) в сумме, эквивалентной 500 000 (Пятьсот тысяч) долларов США, в рублях по курсу доллара США к рублю РФ, установленному ЦБ РФ на дату платежа, в счет возмещения убытков, причиненных Арендодателю расторжением Договора. Указанная неустойка (штраф) уплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Арендодателя письменного требования о ее уплате.

В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора по любому из оснований, предусмотренных п.п.8.1.1.-8.1.7. Договора, после поступления от Арендатора Обеспечительного платежа, предусмотренного п.4.4. Договора, вся сумма Обеспечительного платежа удерживается Арендодателем в свою пользу в счет возмещения убытков, причиненных Арендодателю расторжением Договора.»

8. Изложить пункт 8.2. Договора в следующей редакции:

«8.2. Стороны пришли к соглашению, что если по результатам разработки и утверждения в установленном порядке ГПЗУ общая разрешенная к строительству надземная площадь Объектов, без учета (за вычетом) общей площади Объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых), составит менее 55 800 (Пятьдесят пять тысяч восемьсот) квадратных метров, то Арендатор будет вправе прекратить исполнение всех своих обязательств по Договору путем уплаты Арендодателю отступного (ст. 409 ГК РФ) в сумме, эквивалентной 500 000 (Пятьсот тысяч) долларов США, в рублях по курсу доллара США к рублю РФ, установленному ЦБ РФ на дату платежа. Указанное отступное должно быть уплачено Арендатором в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке ГПЗУ.

При условии, что указанное отступное уплачено Арендатором в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим пунктом Договора, в момент получения Арендодателем суммы указанного отступного настоящий Договор считается расторгнутым. В противном случае настоящий Договор сохраняет свою силу и действует на прежних условиях.»

9. Дополнить Договор пунктом 8.5. следующего содержания:

«8.5. Стороны пришли к соглашению, что в период с даты согласования Арендатором с Арендодателем в полном объеме Проектной документации для строительства всех Объектов в соответствии с п.5.1.6. Договора до даты получения Арендатором Разрешения на строительство Объектов (первого из Объектов) Арендатор имеет право по собственному усмотрению и без объяснения причин прекратить исполнение всех своих обязательств по Договору путем уплаты Арендодателю отступного (ст. 409 ГК РФ) в сумме, эквивалентной 500 000 (Пятьсот тысяч) долларов США, в рублях по курсу доллара США к рублю РФ, установленному ЦБ РФ на дату платежа.

Указанное отступное не может быть уплачено Арендатором Арендодателю ранее даты согласования Арендатором с Арендодателем в полном объеме Проектной документации для строительства всех Объектов и позднее даты получения Арендатором Разрешения на строительство Объектов (первого из Объектов).

При условии, что указанное отступное уплачено Арендатором в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим пунктом Договора, в момент получения Арендодателем суммы отступного настоящий Договор считается расторгнутым. В противном случае настоящий Договор сохраняет свою силу и действует на прежних условиях.»

10. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязаны осуществить все действия,

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

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

12. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора. Договор действует в части, не противоречащей настоящему Соглашению.

13. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«СпортВенчер Москва»
Место нахождения: 123100, г. Москва,
Краснопресненская наб., д.14, стр.1С
ИНН 7703013454, КПП 770301001,
ОГРН 1027739005348, ОКПО 45046086
р/с 40702810400162001217
в ОАО «УРАЛСИБ», г. Москва
к/с 30101810100000000787
БИК 044525787

Арендатор:

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

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени
Арендодателя:



/Кузин М.Е.

Должность: представитель по доверенности

Подписано от имени
Арендатора:



/Самара А.А.

Должность: Генеральный директор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация _____
Дата регистрации 09 МАЙ 2015
Номер государственной регистрации 50/022/2015-4254
Регистратор КОРТАЕВ А А
(Ф.И.О.)



Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
7 (СМ) лист(-а;-ов)

От имени
ООО «СпортБенчер Москва»

Представитель по доверенности
М.Е. Кузин

От имени
ООО «МЕГАПОЛИС ГРУП»

Генеральный директор
А.А. Самара

