

# **Инвестиционное предложение**

**по проекту строительства объекта: «Спортивные сооружения - крытые корты с пристройкой, административно - гостиничный корпус»  
по адресу: г. Москва, ВАО, 1-й Белокаменный проезд владение 7А**



**Инвестор: ООО КУСБ «Белокаменная»**

**г. Москва 2010г.**

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В одном из самых престижных мест Москвы - районе парка «Сокольники» и национального парка «Лосиный остров», в экологически чистом районе с прекрасной атмосферой, территорией утопающей в зелени деревьев, дополняемой красотами «Казенного пруда»- там, где жизнь течет размеренно, в глубоком единении с природой построен спортивный комплекс - 3 крытых полноразмерных теннисных корта, которые в хорошую погоду трансформируются в открытые, встроенный фитнес-клуб-1800 квадратных метров и апарт-отель с 12 апартаментами площадью от 150 до 250 квадратных метров. На первом этаже комплекса располагается - бассейн, сауна, турецкая баня, тренажерный зал, комплекс бальнеотерапии, автостоянка на 15 машин. Апартаменты «Лосиный остров»- идеальное место для жизни, для того чтобы Ваши дети росли и развивались именно здесь. Вы можете создавать собственный мир и чувствовать себя свободным. Это особый стиль жизни - в гармонии с природой, собой и окружающим миром. Подарите его себе и своим близким.

Апартаменты «Лосиный остров»- первый и единственный комплекс, воплощающий в себе достоинства развитой городской инфраструктуры и ощущения загородного «дачного» проживания, иными словами «Рублевка - в Москве». Чистый воздух, красота и спокойствие природы, исключительные комфорт и безопасность, гармоничное физическое развитие детей и поддержание собственной физической формы. Вот только транспортная схема намного проще и нет необходимости тратить 2 часа на дорогу. Жители апартаментов пользуются всеми видами высококачественных, спортивных, бальнеологических и медицинских услуг, расположенных в здании апарт-отеля. Апартаменты «Лосиный остров»- отличная альтернатива загородному дому. Стоимость эксплуатации апартаментов в апарт-отеле при этом гораздо ниже, чем эксплуатация загородного дома. Апартаменты в апарт-отеле «Лосиный остров» - это прекрасные инвестиционные возможности. Гарантированный доход от сдачи их в аренду составляет до 20% годовых.

Преимущества апарт-отеля «Лосиный остров»:

- Высокое качество строительства и отделки;
- Экологически чистые материалы;
- Современные инженерные системы от лучших европейских производителей.

Если Вы любите отдыхать на природе, любите спорт, но привыкли к самому высокому уровню городского комфорта, то это то что Вам нужно - Апартаменты в апарт-отеле «Лосиный остров» идеально подходят всем. Вы хотите подарить своей семье и близким достойную беззаботную жизнь и постоянную возможность укреплять свое здоровье, как в самом здании комплекса, так и в расположенном на территории спортивном комплексе — многофункциональный спортивный зал (теннис, волейбол, группы здоровья), а так же фитнес клуб. Вы хотите обеспечить своим детям счастливое здоровое детство, наслаждением свежего леса, тишиной и покоем в собственных апартаментах в апарт-отеле «Лосиный остров». Строительство комплекса завершается.

Современные системы жизнеобеспечения комплекса от лучших производителей создают мир абсолютного комфорта. Несущий каркас здания и перекрытия выполнены из монолитного железобетона. Внешние стены – кирпич с утеплителем. Использован экологически чистый утеплитель Rockwool, обладающий повышенной звукоизоляцией и отличными влагостойкими свойствами. Высота потолков составляет 3,3 м в чистоте. Внутренние (межквартирные) перегородки – кирпичные. Фасады – облицовочный кирпич, декоративная отделка с архитектурными элементами. Окна – европейские деревянные стеклопакеты, высококачественная фурнитура. Отделка входной группы, вестибюлей на этажах, лифтовых холлов, межквартирных коридоров и лестниц выполнена с использованием современных высококачественных материалов. Входные двери декорированы панелями в стиле дизайнерских решений комплекса.

## **Корты**

Крытые корты представляют собой каркасно-тканевую конструкцию. Преимуществом которой является возможность выполнить крышу полупрозрачной и тем самым создать потрясающий визуальный эффект внутреннего объема при равномерном естественном освещении и существенно экономить на электричестве. Наличие приточно-вытяжной вентиляции и система климат-контроля создаст комфортные условия для клиентов круглогодично. Предусматривается наличие равномерного освещения, которое соответствует международным требованиям норм освещенности крытых спортивных площадок. Также на площадях предусматриваются встраиваемые: раздевалки, душевые кабины, туалет, административное помещение, пункт медицинской помощи, бар, массажный кабинет. Для того чтобы сделать игру на кортах комфортной запроектировано «хард-покрытие», применение которого позволяет ускорить или уменьшить темп игры. Игра на таких кортах неуютительна и полностью исключает травмы спортсменов. Данный тип покрытия отвечает требованиям спортсменов самого высокого класса. Крытые теннисные корты позволят поддерживать великолепную спортивную форму теннисиста в любое время года, а также при желании трансформировать площади для других игровых видов спорта. В здании крытых теннисных кортов встроены вспомогательные помещения в трех уровнях, общей площадью 1800 квадратных метров. В вспомогательных помещениях размещается «Фитнес-клуб» соответствующий современным требованиям и стандартам и предусматривающий полный цикл тренажерных залов и реабилитационный центр с раздевалками, кабинетами душа, пункта медицинской помощи, кафе-бара и массажного кабинета. Назначение вспомогательных помещений – многофункционально. Помимо крытых теннисных кортов проектом предусмотрено устройство двух многофункциональных открытых теннисных кортов с искусственным покрытием, которые легко трансформируются под площадки для других игровых видов спорта при положительных и отрицательных температурах, что дает возможность устройства зимнего катка.

**Апартаменты комплекса всегда готовы принять своих владельцев. Круглогодичное обслуживание, уход за помещениями и прилегающей территорией обеспечивают комфортный отдых в любое время. Целебный лесной воздух, занятия спортом, бальнеопроцедуры помогут восстановить силы и укрепить здоровье, а доброжелательная обстановка позволит отвлечься от трудовых будней. Апартаменты «Лосиный остров» - это Ваш собственный курорт в уникальном природном уголке Москвы.**

### **Существующее положение**

Участок учебно-спортивной базы «Белокаменная», площадью 1,054 га. (в литерях А-Б-В-Г по отводному эскизу) расположен на территории Национального парка «Лосиный остров» по адресу 1-ый Белокаменный проезд, вл. 7А. Границы участка: с севера - территория отведенная под строительство комплекса кинологического центра; с востока - за металлической оградой примыкает участок леса, входящего в состав 48 квартала Яузского лесничества; с запада - проезжая часть 1-ого Белокаменного проезда, за которым начинается полоса лесных и зеленых насаждений, отделяющих 1-ый Белокаменный проезд от Казенного пруда и одноименного ручья; с юга - территория электроподстанции, густо заросшая древесной растительностью.

Рельеф участка спокойный с незначительным перепадом отметок в северо-восточном направлении. На участке имеются следующие строения: одноэтажное строение проходная, гараж на 2 бокса, одноэтажное строение вело-лыжной базы. Все вышеперечисленные строения подлежат сносу.

На участке в соответствии с заключением по обследованию объекта недвижимости произрастает более 10 деревьев, кустарников нет, имеется газон площадью около 0.5 га; зеленые насаждения представлены небольшими палисадниками вдоль имеющихся строений и фрагментами фруктового сада.

### **Градостроительные решения**

Основной объем, административно-гостиничный корпус, расположен вдоль 1-го Белокаменного проезда. Подъезд к зданию осуществляется с 1-го Белокаменного проезда, кроме того, предусмотрена возможность кругового объезда пожарной техники (согласно МГСН 1.01-99) с расчетной нагрузкой на ось не менее 16 тонн. В северо-западной части участка расположен спортивный комплекс. Спортивный комплекс включает в себя 4 крытых теннисных корта с натуральным покрытием, 2 тренировочные стенки.

Благоустройство территории предполагает максимально возможное сохранение существующих зеленых насаждений, и посадку новых. По периметру участка предусматривается ограждение территории металлической оградой высотой 1,5 метра.

### **Архитектурно-планировочные решения.**

Проектом предполагается строительство 2-этажного административно-гостиничного корпуса, общей площадью 3023 м<sup>2</sup>, площадь застройки 1307 м<sup>2</sup>. Высота объема здания не превышает +10.000 м относительно уровня земли, глубина заложения фундаментов не превышает отметки -2.000 м относительно уровня земли.

На цокольном этаже располагаются приемно-вестибюльная зона, административные помещения, зона отдыха с турецкой парной, бассейном и тренажерным залом, гараж-стоянка на 12 автомобилей, технические и подсобные помещения.

На первом и втором этажах располагаются гостевые апартаменты для спортсменов, в количестве 10 апартаментов. Максимальное заполнение апартаментов предполагает 50 чел.

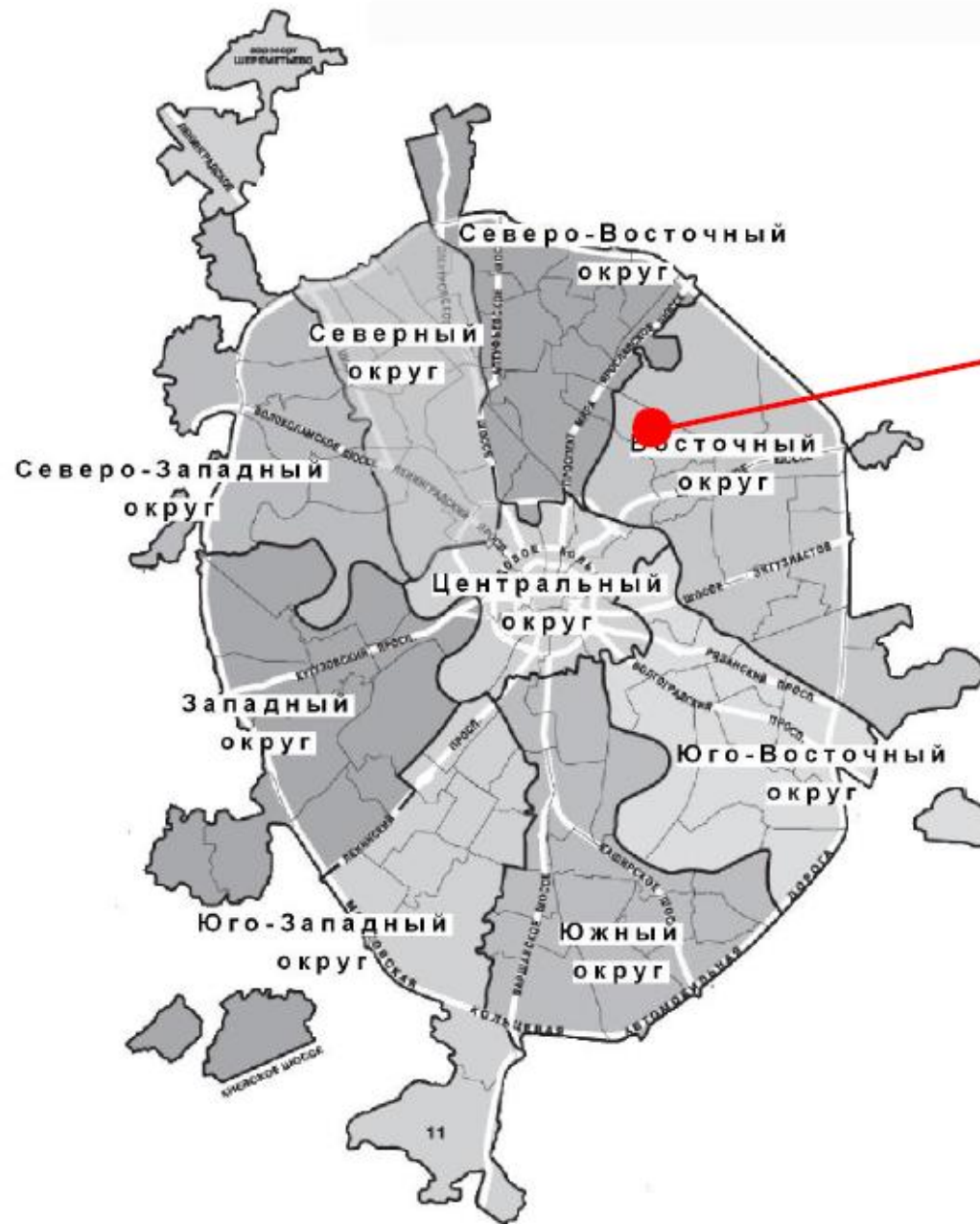
Кровля плоская, эксплуатируемая.

В здании предусматривается 2 лестницы 1-го типа Л1, два лифта: для перевозки пассажиров и вспомогательный для обслуживающего персонала.

Основные входы в здание организованы через цокольный этаж, со стороны 1-ого Белокаменного проезда и с дворовой территории, с искусственным понижением рельефа на площадках перед входами.

### Техника-экономические показатели





| №№ | наименование показателей      | значение              |
|----|-------------------------------|-----------------------|
| 1  | площадь участка               | 1,054 га              |
| 2  | площадь застройки             | 1307 м <sup>2</sup>   |
| 3  | общая площадь                 | 3023 м <sup>2</sup>   |
| 4  | в том числе: наземная площадь | 3023 м <sup>2</sup>   |
| 5  | подземная площадь             | 0 м <sup>2</sup>      |
| 6  | площадь апартаментов          | 1719,2 м <sup>2</sup> |
| 7  | площадь цокольного этажа      | 1145 м <sup>2</sup>   |
| 8  | площадь 1-го этажа            | 988 м <sup>2</sup>    |
| 9  | площадь 2-го этажа            | 890 м <sup>2</sup>    |
| 10 | строительный объем            | 11700 м <sup>3</sup>  |
| 11 | этажность                     | 2                     |
| 12 | верхняя отметка объекта       | + 10.000              |

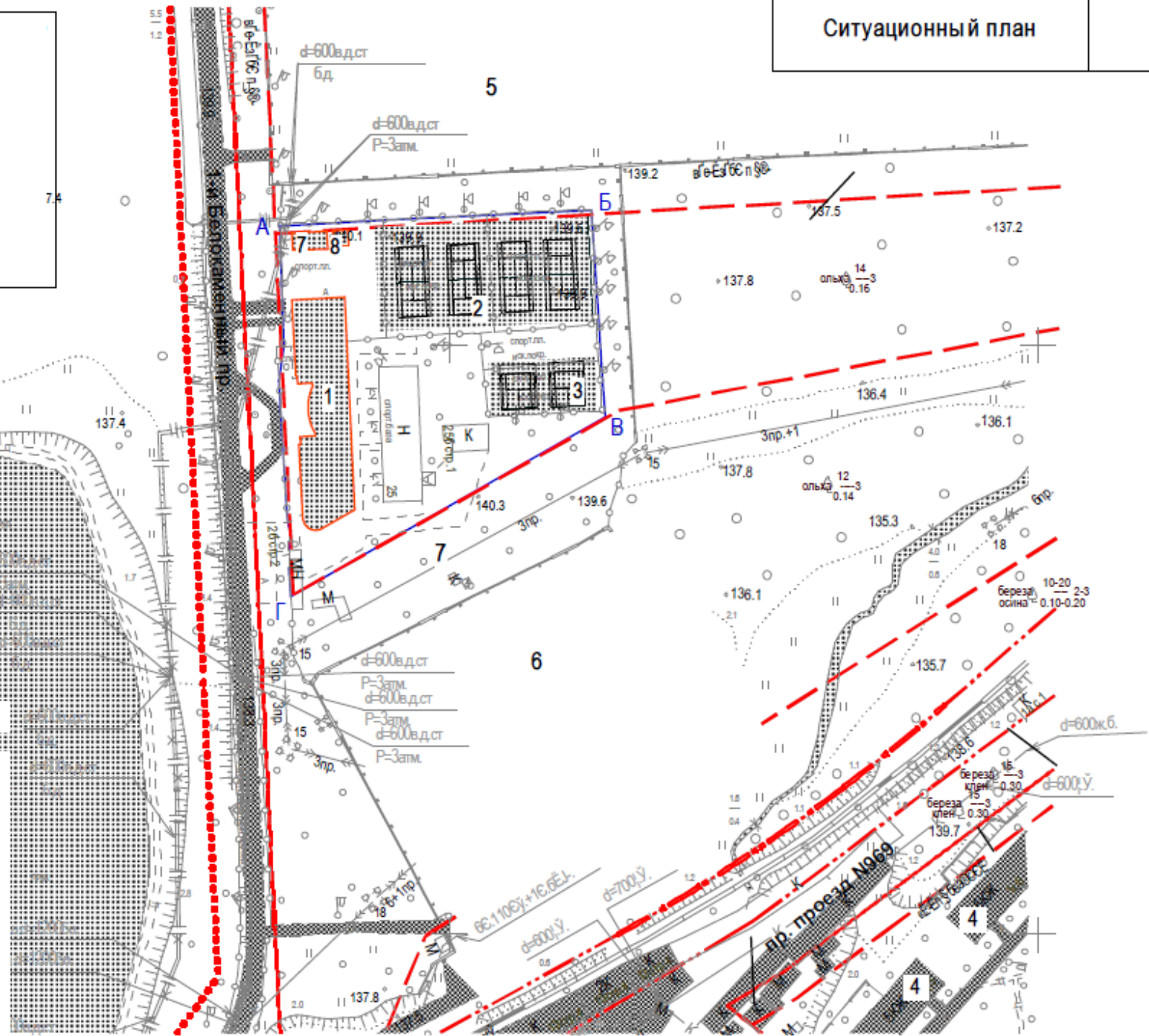


Местоположение объекта  
в г. Москве

# Ситуационный план

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

|   |  |
|---|--|
|  | ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ |
|  | ГРАНИЦА УЧАСТКА (А-Б-В-Г)              |
|  | НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО                    |
|  | ОКРУЖАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА                   |



## Экспликация зданий и сооружений

- 1 - проектируемое административно-гостиничное здание
- 2 - крытые теннисные корты
- 3 - тренировочная площадка
- 4 - существующие жилые здания
- 5 - территория, отведенная под строительство кинелогического центра
- 6 - территория электростанции
- 7 - пешеходная зона по градплану ЦНИИЭП Градостроительства

## Генеральный план

Экспликация:

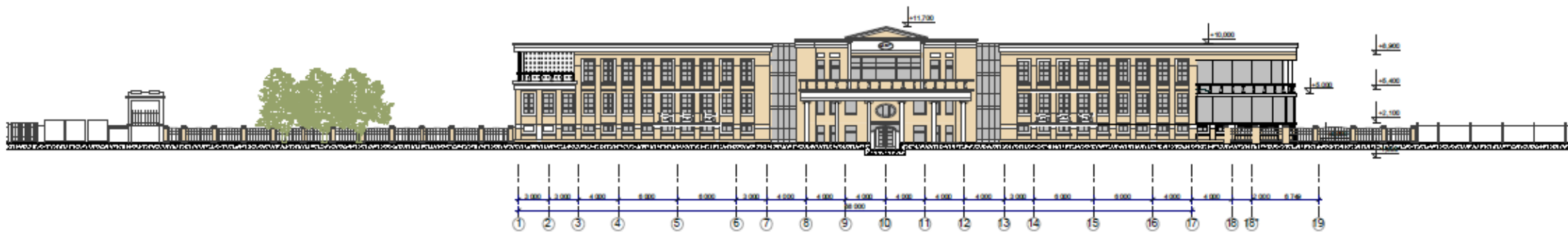
1. Административно-гостиничный корпус
2. Беседка
3. Теннисные корты, тентовое покрытие
4. Открытая тренировочная площадка
5. Площадка для сбора ТБО
6. Газовая котельная, КТП, ШРП
7. Трансформаторная подстанция
8. Автостоянка на 5 мест  
(в том числе 2 м/места для инвалидов)
9. Платформенный подъёмник
10. Заглублённые площадки перед входами, перекрытые выступающими террасами
11. Разворотная площадка
12. Дизельгенератор

| Условные обозначения  |  |
|---|--|
|    | Сносимые строения.                               |
|    | Проектируемое строение                           |
|    | Озеленение                                       |
|    | Перспективное развитие территории                |
|    | Тренировочные площадки со покрытием из спецсмеси |
|   | Асфальтовое покрытие                             |
|  | Георешётка                                       |
|  | Пешеходные дорожки                               |





Развертка по 1-му  
Белокаменному проезду







Перспективный вид



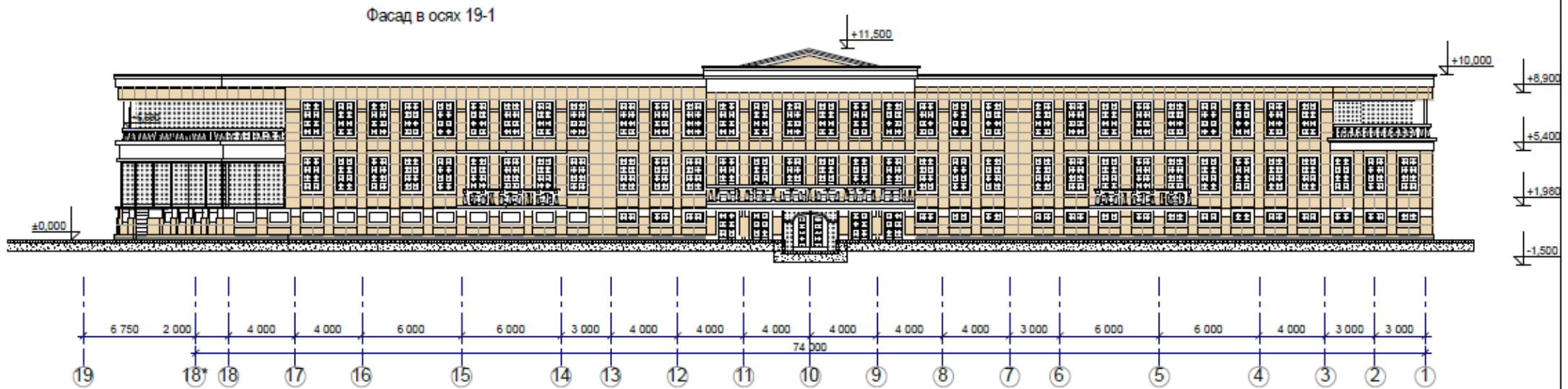
Фасад в осях 1-19







Условные обозначения:

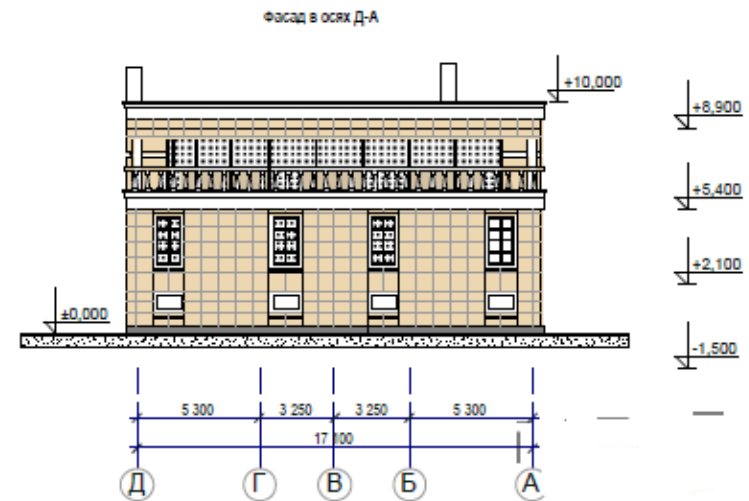
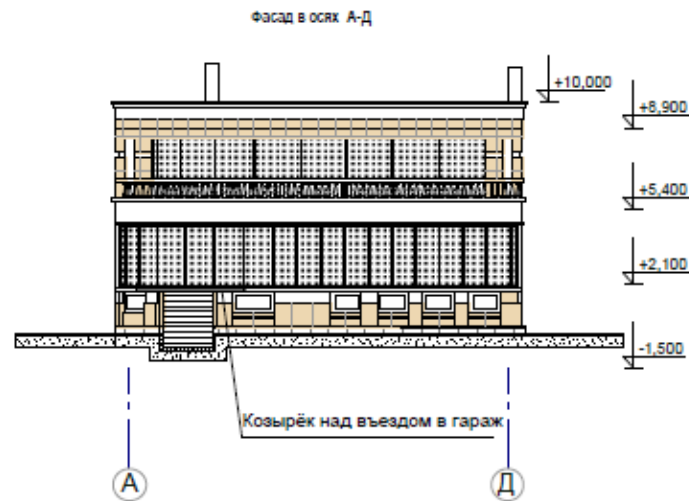
-  - керамогранит светлый (RAL 1015)
-  - штукатурка окрашенная белая (RAL 9003)
-  - стекло прозрачное
-  - облицовка цоколя керамогранитом

Фасад в осях 19-1







Условные обозначения:

-  - керамогранит светлый
-  - штукатурка окрашенная белая (RAL 9003)
-  - стекло прозрачное
-  - облицовка цоколя керамогранитом

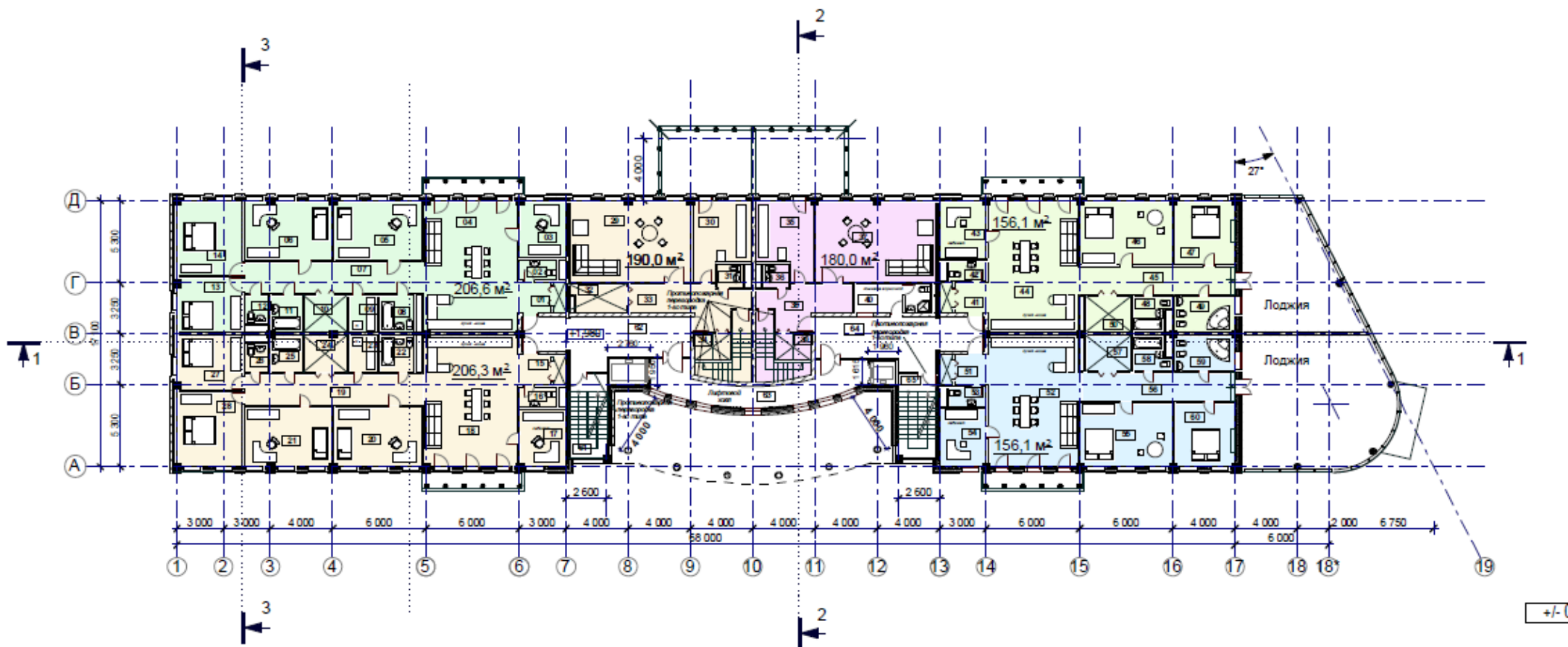


Условные обозначения:

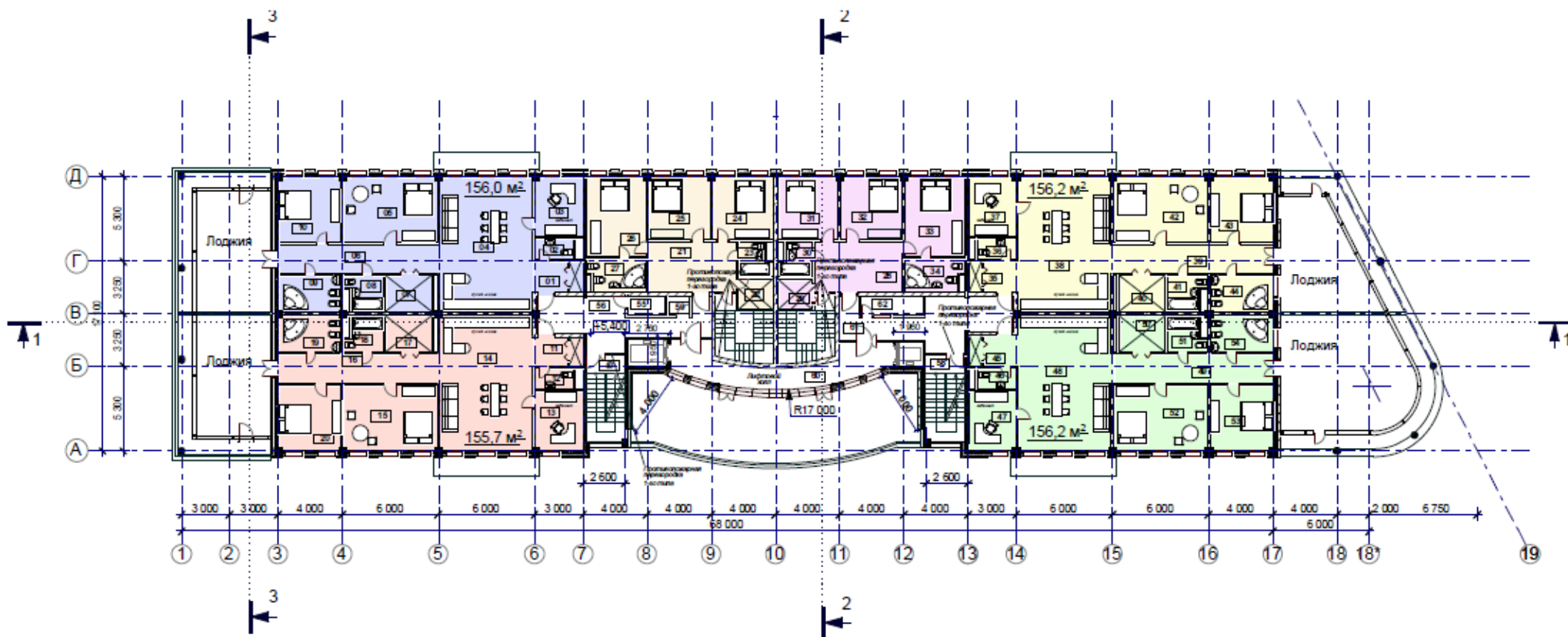
-  - керамогранит светлый
-  - штукатурка окрашенная белая (RAL 9003)
-  - стекло прозрачное
-  - облицовка цоколя керамогранитом



План 1-го этажа

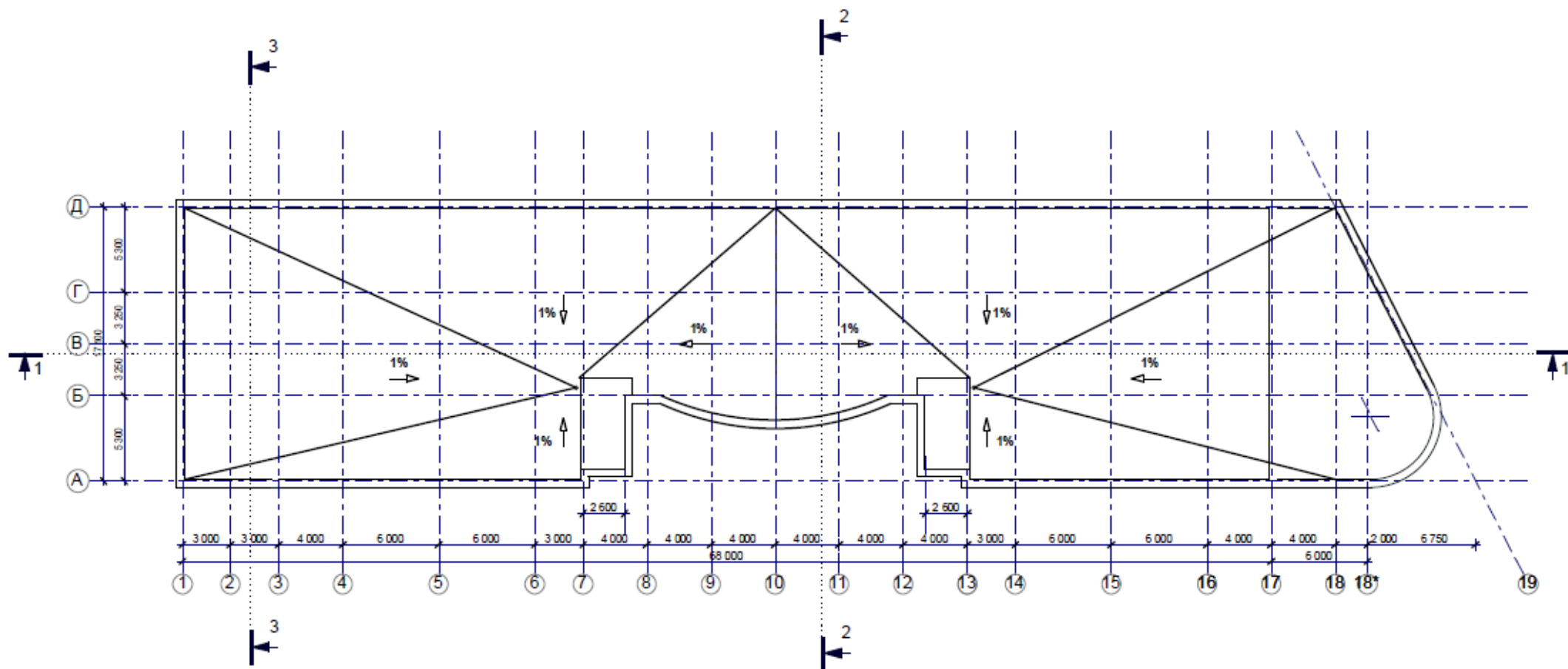


План 2-го этажа





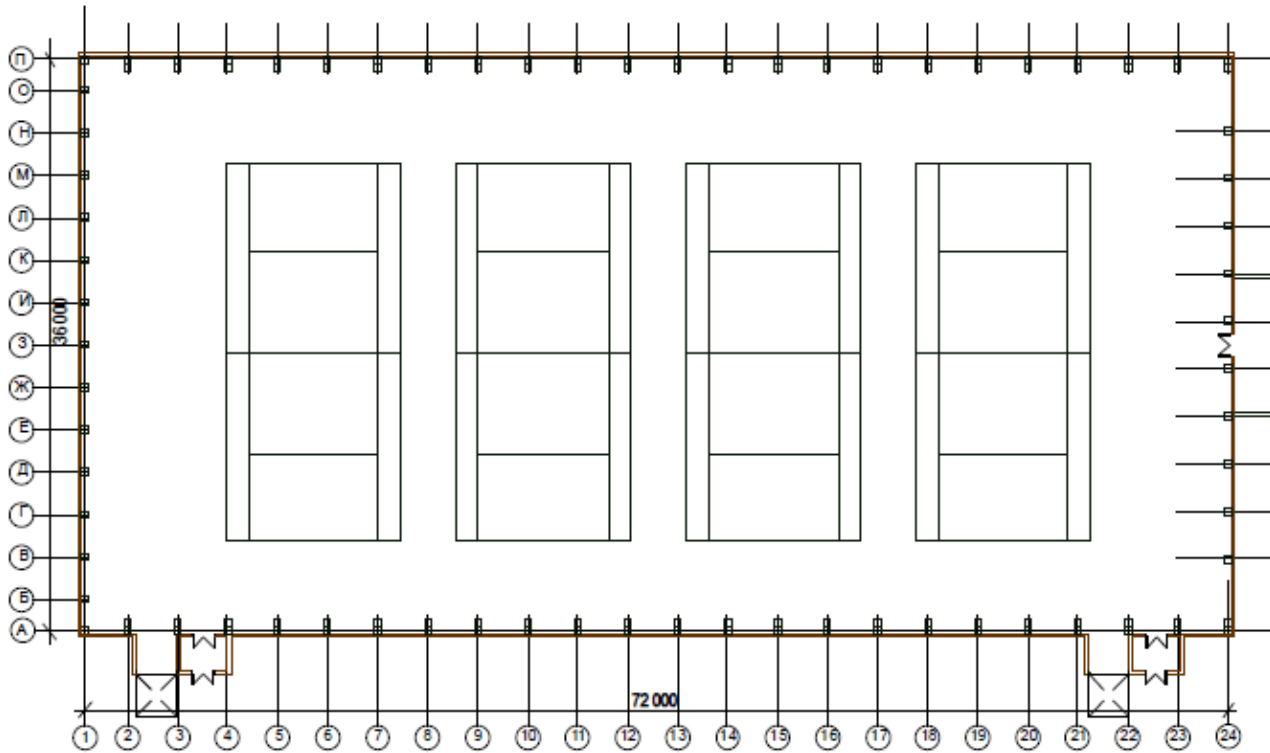
План кровли



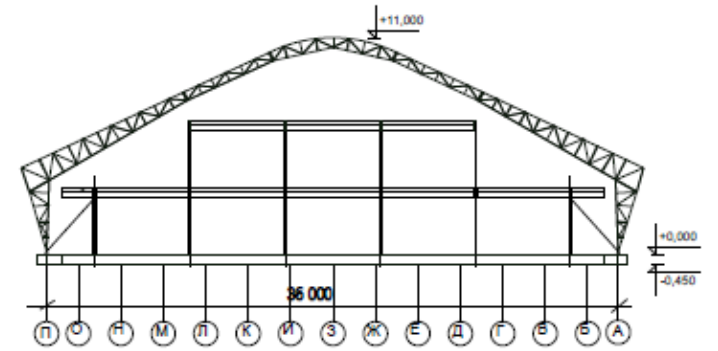
# Крытые теннисные корты

Крытые теннисные корты  
План, разрез

## План

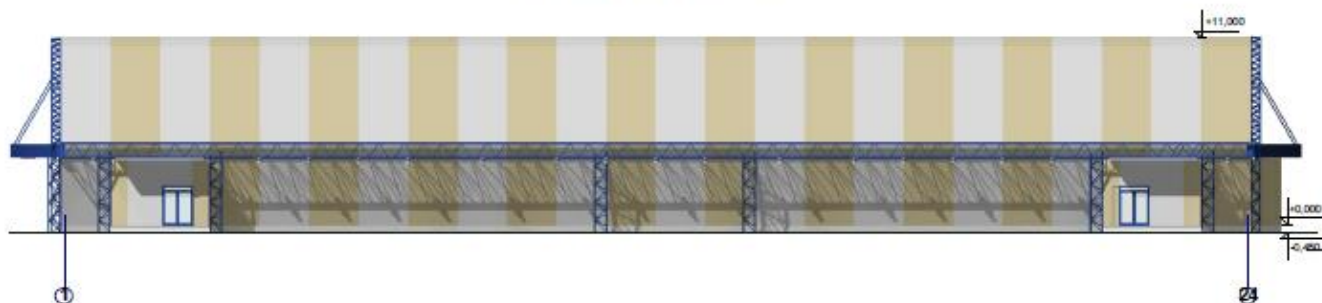


## Разрез

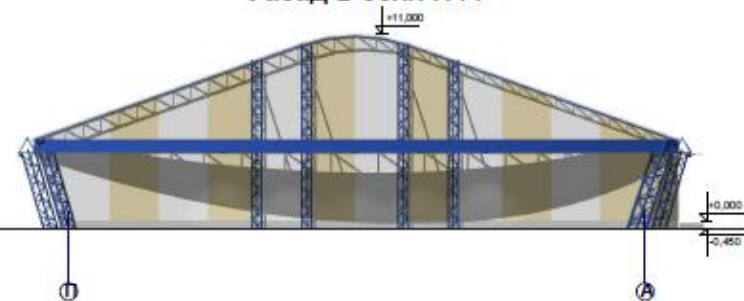


Крытые теннисные корты

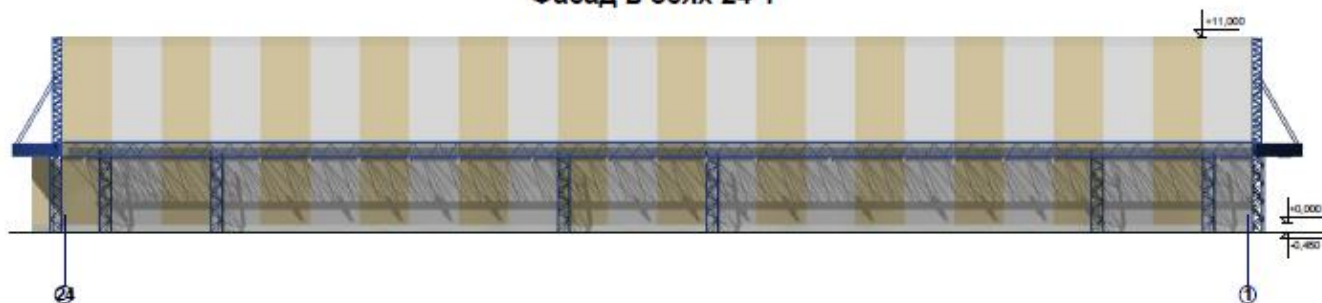
Фасад в осях 1-24



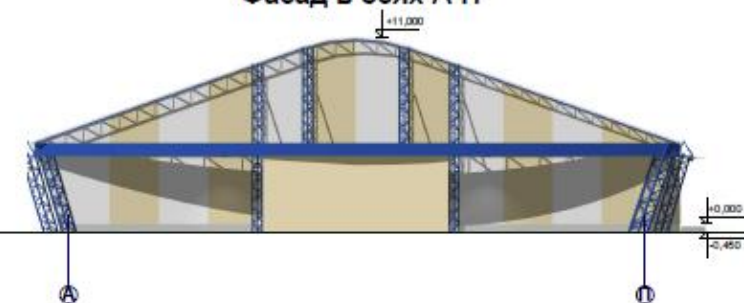
Фасад в осях П-А






Фасад в осях 24-1



Фасад в осях А-П



Условные обозначения:

-  - тентовое покрытие светло-бежевое (RAL 1015)
-  - тентовое покрытие белое (RAL 9003)
-  - окраска металла, синий (RAL 5015)

# **ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ**



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
**ПРЕФЕКТ**  
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

15 апреля 2008г.

№ 419-В-РП

Об утверждении акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления строительства спортивного сооружения - крытых кортов с пристройкой, административно - гостиничного корпуса по адресу: 1-й Белокаменный проезд, вл. 7А

В соответствии с Законом города Москвы от 9 июля 2003 г. № 50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве» и постановлением Правительства Москвы от 25 января 2005 г. № 43-ПП «О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы» и в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью Комплексной учебно-спортивной базы «Белокаменная» (ООО КУСБ «Белокаменная»):

1. Утвердить разработанный Москомархитектурой акт разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка) от 13 апреля 2007 года № А-3637/16 для осуществления проектирования и строительства объекта III категории - спортивных сооружений - крытых кортов с пристройкой, административно-гостиничного корпуса общей площадью объекта **3 023 кв.м** на земельном участке площадью **1,054 га** по адресу: 1-й Белокаменный проезд, вл. 7А.

2. Определить заказчиком на проектирование спортивных сооружений (п.1) ООО КУСБ «Белокаменная».

3. Разрешить ООО КУСБ «Белокаменная» осуществить проектирование спортивных сооружений в соответствии с актом разрешенного использования (п.1) при наличии оформленных в установленном порядке земельно-правовых отношений.

2

**4. ООО КУСБ «Белокаменная»:**

4.1. Разработать и согласовать в установленном порядке и в нормативные сроки проектную документацию в соответствии с градостроительной документацией.

4.2. Получить в установленном порядке разрешение на производство работ.

4.3. После ввода объекта (п.1) в эксплуатацию оформить и зарегистрировать в установленном порядке имущественные права.

5. **Управе района Богородское** обеспечить информирование жителей района о предстоящем строительстве объекта (п.1).

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя префекта **Ломакина Н.В.** и главу управы района Богородское **Акопянца Э.А.**



**Н.Н. Евтихийев**

Разослано: Ломакину Н.В., управлениям: строительства, реконструкции и землепользования, градостроительного регулирования, территориальному управлению в Восточном административном округе Департамента земельных ресурсов города Москвы, административно-технической инспекции, Мосгосстройнадзору, управе района Богородское, ООО КУСБ «Белокаменная»

Деревянко  
8-499-161-63-91



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
 МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
**ДОГОВОР**  
 О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА  
 в пользование на условиях аренды  
 (договор аренды земли)

№ М-03-019028

«29» октября 2002 г.

удостоверительная надпись Москомрегистрации

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
 АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 03 - 019028

(Номер договора)

29 / 10 / 02

(Число) (Месяц) (Год)

770302020020

(Кадастровый №)

30303228

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Московский комитет по регистрации прав  |                          |
| Регистрационный округ № 01/15           |                          |
| Произведена государственная регистрация |                          |
| « <u>29</u> »                           | года <u>2002</u>         |
| № регистрации 77-01/                    | <u>05-593/2002-12105</u> |
| Регистратор                             | <u>ВЕЛЯЖКИНА Т. А.</u>   |
| Подпись                                 | № 20                     |

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Комплексная учебно-спортивная база "Белокаменная", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Сидорова-Моисеева Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с решением окружной комиссии по имущественно-земельным отношениям и градостроительству на территории Восточного административного округа от 24.07.2002 г. № 20 п.35 (МКЗ от 14.08.2002 г. Рег. № РД4-4656/2) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 10605 (десять тысяч шестьсот пять) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 1-й Белокаменный проезд, вл. 7А, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации учебно-спортивной базы.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложение 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 24 июля 2012 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.



3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору:

4.1. Зарегистрировать Договор аренды в Московском городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. В течение 1 года произвести благоустройство территории.

4.3. Не изменять функционального назначения земельного участка.


4.4. Выполнять работы по благоустройству собственной и прилегающей территории.

4.5. Участок площадью 270 кв.м., расположенный за линиями регулирования застройки, предоставляется без права возведения капитальных сооружений.

4.6. Земельный участок предоставляется при условии соблюдения режима ГПНП "Лосиный остров".

4.7. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.



## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

5.7. 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.

### Арендатор обязан:

5.8. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.9. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.10. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.11. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.12. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.13. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об



изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

### Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.



6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца каждого квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

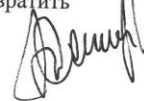
7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить



Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

#### 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

#### 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2, 2а - План границ земельного участка

1

#### 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

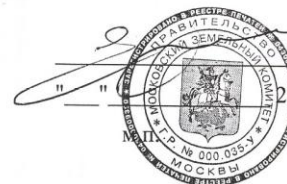
| АРЕНДОДАТЕЛЬ  | АРЕНДАТОР  |
|---|--|
| МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  | Общество с ограниченной ответственностью Комплексная учебно-спортивная база "Белокаменная"   |
| Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20                | Юридический адрес: 107564, г. Москва, 1-й Белокаменный проезд, д. 7а                         |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20                   | Почтовый адрес: 107564, г. Москва, 1-й Белокаменный проезд, д. 7а                            |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410                            | ИНН 7718128257, ОКПО 47408079, ОКОНХ 90220   |
| Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" | Расчетный счет № 40702810800030001929 в Сокольническом ФАКБ "Московский Индустриальный Банк" |
| корреспондентский счет № 301018107000000000730                        | корреспондентский счет № 301018103000000000600   |
| БИК 044552730,  | БИК 044525600  |
| Телефон 964-93-60   | Телефон 268-49-52  |

#### 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:  
Руководитель Московского  
земельного комитета

От Арендатора:  
Директор



В.Н. Дамурчиев

2002 г.



А. А. Сидоров-Моисеев

2002 г.

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |