

ДОГОВОР
аренды с правом выкупа

г. Красноярск

29 апреля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Версия-Вариант-2», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице генерального директора Игнатьева Владимира Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Город», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Васильева Дениса Евгеньевича, действующего на основании устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет за плату во временное владение и пользование с правом выкупа, а Арендатор принимает следующее имущество:

1) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 18 919 кв.м., адрес (местонахождение): Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Шахтеров-ул. Взлетная, кадастровый номер 24:50:0400417:125, принадлежащий Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Росреестра по Красноярскому краю 20.12.2018 г.;*

2) *Нежилое здание площадью 113,4 кв.м., количество этажей – 1, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Шахтеров-ул. Взлетная, кадастровый номер 24:50:0400417:5349, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Росреестра по Красноярскому краю 19.01.2017г.;*

3) *Сооружение – наружные сети электроснабжения 10кВ, протяженность 378 м, адрес (местонахождение): Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Шахтеров-ул. Взлетная, кадастровый номер 24:50:0000000:341505, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Росреестра по Красноярскому краю 23.07.2018 г.*

4) *Трансформаторная подстанция (ТП-5123), расположенная по адресу: г. Красноярск, ул. Шахтеров-ул. Взлетная, состоящая из электрооборудования по перечню согласно Приложения №1 к Договору, принадлежащая Арендодателю на праве собственности и имеющая статус движимого имущества.*

Указанные в настоящем пункте объекты движимого и недвижимого имущества расположены на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400417:125, используются с ним по общему назначению и далее по тексту договора именуются вместе с указанным земельным участком как «АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК».

1.2. АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК предоставляется Арендатору для использования в соответствии с любым видом разрешенного использования земельных участков, предусмотренным документами градостроительного зонирования (Правилами землепользования и застройки г. Красноярска) для соответствующей территориальной зоны, в т.ч. в целях жилищного строительства (проектирования и строительства объектов зоны многоэтажной жилой застройки) после внесения соответствующих изменений в документы градостроительного зонирования.

1.3. Настоящий Договор заключен на срок до 31 декабря 2025 года и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

1.4. Передача АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в аренду осуществляется по Акту приема-передачи. Обязательства Арендодателя по настоящему договору возникают с момента подписания настоящего договора сторонами, обязательства Арендатора - с момента фактической передачи АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в аренду по Акту приема-передачи.

1.5. Арендодатель гарантирует, что АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК не продан, не заложен, не подарен, не обещан быть подаренным, не сдан в аренду, не обременен сервитутами и иными правами третьих лиц, под арестом не состоит, на него не имеется каких-либо притязаний третьих лиц, в его отношении не заключены какие-либо предварительные договоры. Арендодатель также информирует Арендатора о наличии в границах АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА принадлежащего Арендодателю свайного поля, которое подлежит демонтажу Арендодателем в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Прошито, пронумеровано на 13 листах

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Сумма арендой платы за пользование АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКОМ определяется Сторонами в размере

- арендная плата за пользование земельным участком, указанным в подп. 1 п. 1.1 Договора – руб.;
- арендная плата за пользование зданием, указанным в подп. 2 п. 1.1 Договора – руб.;
- арендная плата за пользование сооружением, указанным в подп. 3 п. 1.1 Договора – руб.;
- арендная плата за пользование движимым имуществом, указанным в подп. 4 п. 1.1 Договора – руб.

2.2. Арендная плата начисляется ежемесячно равными платежами с момента передачи АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА Арендатору и до момента передачи АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА Арендатору в собственность в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора или до момента возврата АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА Арендодателю. Факт передачи и возврата АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА подтверждается актами приема-передачи, подписанными полномочными представителями Сторон. Арендодатель ежемесячно предоставляет Арендатору акты (счета) по аренде с начисленными ежемесячными арендными платежами. Стороны ежеквартально подписывают акт сверки арендных платежей; подготовка актов сверки является обязанностью Арендатора.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, начиная с даты подписания Акта приема-передачи АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в аренду, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным. Арендная плата выплачивается путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя по реквизитам, указанным в настоящем договоре или по реквизитам, письменно указанным Арендодателем Арендатору.

3. УСЛОВИЯ ВЫКУПА. ВЫКУПНАЯ СТОИМОСТЬ

3.1. Передача АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в собственность Арендатора производится путем подписания Акта приема-передачи в собственность.

Стороны обязаны не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ или не позднее, чем по истечении 3 рабочих дней с даты выдачи заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в зависимости от того, какое из указанных событий наступит ранее) подписать Акт приема-передачи всего имущества, указанного в п. 1.1 Договора, в собственность Арендатора и в течение пяти дней после этого обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлениями и необходимыми документами для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Арендатору. Арендатор обязуется уведомить Арендодателя о наступлении срока подписания акта приема-передачи путем направления его проекта Арендодателю.

3.2. Выкупная стоимость АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА составляет _____, в т.ч.:

- выкупная стоимость земельного участка, указанного в подп. 1 п. 1.1 Договора – _____ руб., НДС не облагается;
- выкупная стоимость здания, указанного в подп. 2 п. 1.1 Договора – _____ руб., в т.ч. НДС 20%;
- выкупная стоимость сооружения, указанного в подп. 3 п. 1.1 Договора – _____ руб., в т.ч. НДС 20%;
- выкупная стоимость движимого имущества, указанного в подп. 4 п. 1.1 Договора – _____ руб., в т.ч. НДС 20%.

Сумма арендной платы не входит в выкупную стоимость. Выкупная стоимость может изменяться в сторону уменьшения только с согласия Арендодателя.

3.3. Оплата выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА производится в полном объеме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в срок не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ или не позднее, чем по истечении 3 рабочих дней с даты выдачи заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта

капитального строительства требованиям проектной документации (в зависимости от того, какое из указанных событий наступит ранее) в день подписания акта приема-передачи, предусмотренного п. 3.1 настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в целях, указанных в п. 1.2 настоящего договора.

4.1.2. Образовать за свой счет из земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, два и более новых земельных участка необходимых для целей, указанных в п. 4.1.1 настоящего договора. Образование новых земельных участков из земельных участков, указанных в пункте 1.1 настоящего договора, может быть произведено Арендатором любыми способами, предусмотренными Земельным Кодексом Российской Федерации, в том числе, путем раздела, выдела, объединения, перераспределения. Образование новых земельных участков включает в себя проведение необходимых межевых работ и изготовление межевых планов, изменение вида разрешенного использования, постановку новых участков на кадастровый учет, государственную регистрацию права собственности Арендодателя на новые земельные участки в Едином государственном реестре недвижимости. Все указанные в настоящем пункте действия совершаются Арендатором от имени Арендодателя на основании нотариально удостоверенной доверенности при условии предъявления Арендатором Арендодателю сведений и соответствующих документов о характеристиках и назначении образуемых участков. При этом Арендатор остается ответственным перед Арендодателем и третьими лицами за действия, совершенные им на основании таких доверенностей.

В случае образования из земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, новых земельных участков в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, на такие вновь образованные участки распространяются все положения настоящего Договора, а Стороны обязуются в течение 10 дней с момента образования новых участков заключить дополнительное соглашение об уточнении предмета настоящего Договора.

4.1.3. После получения разрешения на строительство передавать право аренды на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в залог (ипотеку) кредитным учреждениям в целях обеспечения обязательств Арендатора, которые возникнут из кредитных договоров, заключаемых Арендатором в целях финансирования строительства на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ объектов недвижимости. Подписанием настоящего Договора Арендодатель выражает свое письменное согласие на передачу прав аренды в залог (ипотеку) в соответствии с условиями настоящего пункта.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 2 настоящего Договора.

5.2.2. Своевременно выплачивать выкупную стоимость АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, установленную разделом 3 настоящего Договора.

5.2.3. Производить проектирование и строительство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.4. Соблюдать требования градостроительных регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных и иных правил и нормативов, а также права смежных землепользователей.

5.2.5. Информировать Арендодателя обо всех случаях правопритязаний третьих лиц в отношении АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА.

5.2.6. Обеспечить Арендодателю доступ на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК для осмотра и проверки соблюдения условий договора. Доступ на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК, на котором ведутся строительные работы, осуществляется в согласованное Сторонами время и в соответствии с условиями техники безопасности.

5.2.7. Передать Арендодателю правоустанавливающие/правоподтверждающие документы, а также межевые планы, полученные при образовании новых земельных участков.

5.2.8. Заключить с Арендодателем дополнительные договоры, предусмотренные разделом 7 настоящего Договора.

5.2.9. В случае продления срока действия разрешения на строительство или его отмены Арендатор незамедлительно уведомляет об этом Арендодателя в письменной форме.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Осуществлять контроль использования АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА путем направления Арендатору письменного запроса о предоставлении отчета об использовании участка с указанием интересующей Арендодателя информации.

6.1.2. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора.

6.1.3. Требовать досрочного прекращения Договора в случаях, предусмотренных разделом 9 настоящего Договора.

6.1.4. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы и выкупной стоимости за АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в соответствии с разделами 2, 3 настоящего Договора.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. В течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего договора передать Арендатору АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в аренду по акту приема-передачи в фактически существующем состоянии.

6.2.2. В течение 15 (пятнадцати) дней с даты получения соответствующего запроса Арендатора выдать Арендатору нотариально удостоверенные доверенности на право совершения от имени Арендодателя действий, указанных в пункте 4.1.2 настоящего договора.

6.2.3. При необходимости по запросу кредитного учреждения в течение 30 (тридцати) дней с даты получения соответствующего запроса от Арендатора предоставить Арендатору отдельно оформленное письменное согласие на передачу в залог права аренды АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в случаях, указанных в пункте 4.1.3 настоящего Договора.

6.2.4. Передать АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в собственность Арендатора по акту приема-передачи в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора.

6.2.5. Арендодатель не вправе в течение срока действия настоящего договора обременять АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК какими-либо правами третьих лиц, в том числе залогом, арендой, сервитутом и т.п.

6.2.6. Арендодатель в течение срока действия настоящего договора не вправе отчуждать АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в собственность третьим лицам.

6.2.7. Оплачивать налоговые платежи за АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в соответствии с законодательством РФ.

6.2.8. Арендодатель обязуется ежемесячно не позднее 1 числа каждого месяца предоставлять Арендатору акты (счета) по арендным платежам, предусмотренные п. 2.2 договора.

6.2.9. Арендодатель обязуется заключить с Арендатором дополнительные договоры, предусмотренные разделом 7 настоящего Договора.

6.2.10. Осуществить демонтаж свайного поля, указанного в п. 1.5 настоящего договора, в течение месяца с момента получения Арендатором разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ (ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН)

7.1. Стороны обязуются в течение одного месяца со дня получения Арендатором разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ заключить по форме согласно Приложения № 2 к настоящему договору договоры долевого участия в строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в отношении следующих помещений, которые будут построены в многоквартирном жилом доме на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ:

- Две -х комнатные квартиры общей площадью не менее кв.м. каждая;
- Нежилые помещения коммерческого использования общей площадью не менее

кв.м.

7.2. Стороны обязуются в течение одного месяца со дня получения Арендатором разрешения на строительство многоквартирного жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ заключить договор купли-продажи будущего имущества – долей в праве общей долевой собственности на помещение подземной автостоянки, которое будет построено в многоквартирном жилом доме на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ, соответствующих четырем машино-местам с учетом общей площади помещения автостоянки и общего количества машино-мест согласно проектной документации.

7.3. Цена каждого из договоров, указанных в п.п. 7.1 и 7.2 настоящего Договора, будет определена Сторонами при заключении данных договоров, при этом общая цена указанных договоров должна быть равной выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, предусмотренной п. 3.2 настоящего Договора.

7.4. Оплата договоров, указанных в п.п. 7.1 и 7.2 настоящего Договора, должна быть произведена Арендодателем (участником долевого строительства / покупателем) в полном объеме не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем поступления Арендодателю денежных средств в оплату выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА (п. 3.3 настоящего Договора).

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении договора, решаются сторонами путем переговоров. При возникновении спорных вопросов соответствующая сторона договора направляет другой стороне письменную претензию по адресу, указанному в настоящем договоре. Вторая сторона должна дать письменный ответ в течение 10 рабочих дней с даты получения претензии.

8.3. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке спор передается на рассмотрение в судебные органы.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- если в течение 2 лет с даты заключения настоящего договора Арендатором не будет получено ни одного разрешения на строительство жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ либо в течение указанного срока полученное разрешение на строительство будет отменено и не будет восстановлено (выдано новое);

- если Арендатор производит строительные работы без получения необходимых в соответствии с законодательством РФ разрешительных документов;

- в случае введения в отношении Арендатора процедуры банкротства;

- в случае отказа или уклонения Арендатора от заключения договоров на условиях, указанных в разделе 7 настоящего Договора.

9.3. Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- если в течение 2 лет с даты заключения настоящего договора Арендатором не будет получено ни одного разрешения на строительство жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ в связи с объективной невозможностью строительства на нем жилых домов, вытекающей из запретов и ограничений, установленных действующим законодательством, документами территориального планирования, градостроительного зонирования, проектом планировки и межевания территории, местными градостроительными нормативами, техническими регламентами, СНиПами, СаНПиНами и т.п.;

- в случае отказа или уклонения Арендодателя от заключения договоров на условиях, указанных в разделе 7 настоящего Договора;

- в случае отказа или уклонения Арендодателя от выдачи доверенностей, указанных в пункте 6.2.2 настоящего договора;

- в случае отказа или уклонения Арендодателя от выдачи письменного согласия на передачу права аренды на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в залог (ипотеку) в случаях, указанных в пункте 6.2.3 настоящего договора;

- в случае нарушения Арендодателем установленного в пункте 6.2.5 настоящего договора запрета на обременение АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА правами третьих лиц, кроме случаев, не зависящих от воли Арендодателя (по требованиям государственных органов, судебных органов);

- в случае нарушения Арендодателем установленного в пункте 6.2.6 настоящего договора запрета на отчуждение АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в собственность третьим лицам.

9.4. В случае расторжения настоящего договора по требованию Арендатора по основаниям, указанным в пункте 9.3 настоящего договора, за исключением абз. 2 п. 9.3 договора, Арендодатель обязан возместить все убытки, вызванные таким расторжением, в том числе, но не исчерпывая: расходы на межевание АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, расходы на проведение инженерных изысканий, проектирование, проведение экспертизы проектной документации, выполнение строительных работ. Размер таких убытков должен быть доказан и подтвержден решением суда.

В случае расторжения настоящего договора по требованию Арендодателя по основаниям, указанным в пункте 9.2 настоящего договора, Арендатор обязан возместить все убытки, вызванные таким расторжением, а также выполнить необходимые работы по восстановлению свайного поля, демонтированного Арендодателем в соответствии с п. 6.2.10 настоящего договора, согласно исполнительных схем, согласованных сторонами в виде отдельного документа.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.2. В случае изменения адресов и реквизитов сторон, иных сведений, которые могут повлиять на исполнение настоящего договора, стороны обязуются уведомлять друг друга в течение 10 рабочих дней с момента, когда такие изменения произошли.

10.3. Все уведомления и сообщения, связанные с настоящим договором, должны направляться в письменном виде почтовым отправлением с уведомлением или нарочным.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они приняты по взаимному согласию Сторон, совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.5. В случае изменения законодательства, влияющего на исполнение сторонами обязательств по настоящему Договору, стороны должны предпринять все меры для внесения изменений в настоящий Договор.

10.6. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр находится у Арендатора, один у Арендодателя, один – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: **ООО «Версия-Вариант-2»**

ИНН/КПП 2464019157/246408001, Адрес: 660093 г. Красноярск, пр. Красноярский рабочий, 170А, оф. 2-12, р/с 40702810731280116086 в ПАО Сбербанк, г. Красноярск, к/с 3010181080000000627, БИК 040407627

Генеральный директор _____


В.В. Игнатьев

Арендатор: **ООО «Новый Город»**, ИНН 2464057265, КПП 246401001, ОГРН 1042402522150; Местонахождение и фактический адрес: 660064, г. Красноярск, ул. Капитанская, д. 14, пом. 349; Банковские реквизиты: р/счет № 40702810231020004492 в Красноярском отделении № 8646 ПАО Сбербанк г. Красноярск, к/сч 3010181080000000627, БИК 040407627.

Генеральный директор _____

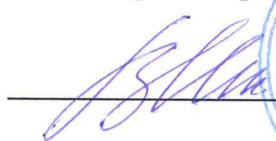

Д.Е. Васильев



**Перечень электрооборудования в составе ТП-5123 10/0,4 кВ
по адресу: г. Красноярск, ул. Шахтеров-ул. Взлетная.**

№	Наименование оборудования, марка и тип	Количество, шт.
1	Трансформатор силовой сухой ТС 2500/10/0,4 УЗ	2
2	Вакуумный выключатель ВБСК 10-20/630 У1	2
3	Разъединители 10кВ РВЗ 10/630	5
4	Разъединители 0,4кВ РЕ19-47 4000А	3
5	Трансформатор тока 10кВ ТОЛ 10 150/5	4
6	Выключатели автоматические ВА 57-39, ВА 57-35	4
7	Автоматический выключатель 0,4кВ «Электрон» 4000А	2
8	Выключатели ВА 47-29	8
9	Трансформатор тока 0,4кВ ТТИ 100 4000/5	6
10	Вольтметр 500В	2
11	Амперметр 4000А	6
12	Счетчик ПСЧ-4А.05.2 0.5s 5-7.5А 380	2
13	Лампа накаливания	2
14	Пакетный переключатель 2 поз. ПП53-024	1
15	Розетка 220В	2

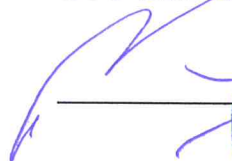
Генеральный директор
ООО «Версия-Вариант-2»



В.В. Игнатьев



Генеральный директор
ООО «Новый Город»



Д.Е. Васильев
**"Новый
Город"**



ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

лице _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в
действующего на основании _____, с одной
стороны и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», а при
совместном упоминании именуемые «стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №
214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о
внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий
договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением
других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером **24:50:0400417:125** «Многоэтажный
жилой дом №__ с нежилыми помещениями» по строительному адресу: Красноярский край, г. Красноярск,
Советский район, ул. Шахтеров-ул. Взлетная, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию
передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим
договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять
Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид - **многоквартирный дом**;
- назначение - **жилое**;
- этажность – ___этажей;
- общая площадь многоквартирного дома – _____ кв. м;
- материал наружных стен и каркаса объекта _____);
- материал поэтажных перекрытий – _____;
- класс энергоэффективности – **В (высокий)**;
- сейсмостойкость – **6 баллов**.

1.2. Под Объектом долевого строительства, указанным в п. 1.1. договора, стороны понимают нежилое
помещение – далее по тексту договора именуется «Помещение», подлежащее передаче участнику долевого
строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в
состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных
средств участника долевого строительства.

Помещение имеет следующие характеристики:

• назначение объекта долевого строительства – **нежилое помещение для коммерческого
использования (офисное помещение)**;

- этаж - **1**;
- проектная площадь нежилого помещения – ___кв.м;
- количество частей нежилого помещения - ___;
- площадь частей нежилого помещения: _____

- офисное помещение – _____ кв.м;
- тамбур – _____ кв. м.;
- универсальная санкабина – _____ кв.м.;
- КУИ – _____ кв.м.

Адрес Помещения и его характеристики будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома. Фактическая общая площадь Помещения определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства Помещение с чистовой отделкой по проекту.

1.4. Земельный участок, на котором ведется строительство жилого дома, принадлежит Застройщику на основании Договора аренды с правом выкупа от 29.04.2021г.

1.5. Разрешение на строительство жилого дома выдано Администрацией города Красноярска за № _____ от _____

Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте: www.sm-city.ru, наш.дом.рф.

1.6. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее _____. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, но в любом случае не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие на любое преобразование земельного участка на котором ведется строительство жилого дома (земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400417:125), в том числе на объединение, раздел, перераспределение и выдел, при преобразовании земельного участка заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

1.8. Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400417:125 находится в залоге у _____

2. Цена договора, сроки и порядок расчетов

2.1. Цена договора на момент подписания договора составляет _____ рублей 00 копеек.

2.2. Цена договора может быть изменена после его заключения по дополнительному соглашению сторон в случаях:

- если фактическая общая площадь Нежилого помещения, определенная в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться от общей проектной площади Помещения, указанной в п.1.2 настоящего договора на 1 (один) кв.м. и более, как в большую, так и в меньшую сторону.

При этом перерасчет цены договора производится по цене одного квадратного метра, рассчитанной путем деления цены договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора на общую проектную площадь, указанную в п. 1.2 настоящего договора.

Стороны могут по обоюдному согласию (заключив дополнительное соглашение) изменить цену договора, пока объект долевого строительства еще не оплачен Участником долевого строительства.

2.3. Разница между ценой договора, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода жилого дома в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

2.4. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: _____;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Новый Город»;

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ рублей 00 копеек.

Срок внесения депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем поступления Участнику долевого строительства денежных средств в оплату выкупной стоимости по Договору аренды с правом выкупа от 29.04.2021г., заключенному с ООО «Новый Город».

2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.7. Оплата цены договора производится без ограничения суммы в безналичном порядке.

2.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.9. В соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при нарушении Участником долевого строительства срока оплаты цены договора наступают следующие последствия:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в части положений, указанных в настоящем пункте, к отношениям сторон подлежат применению измененные нормы закона с момента вступления их в силу.

3. Обязательства Застройщика

3.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного дома и передачу Объекта долевого строительства в установленный договором срок при условии своевременного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате.

3.2. Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в т.ч. требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 №985.

Качество объекта долевого строительства в части, не регламентированной обязательными требованиями, указанными в предыдущем абзаце настоящего пункта договора, будет соответствовать стандартам качества ООО «Новый Город», в том числе, но не исключительно, стандарту предприятия «Изоляционные и отделочные работы, защитные покрытия строительных конструкций, полы. Правила производства и приемки работ. СТП ООО «Новый Город», утвержденному 20.02.2013 года.

Перед подписанием настоящего договора участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества, указанными в настоящем пункте договора, и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом указанных требований к качеству объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.4. Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома предоставить указанный документ или его нотариально удостоверенную копию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства, не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

Застройщик не берет на себя обязательств по регистрации права собственности Участника долевого строительства и уплате связанных с этим расходов, налогов и сборов.

4. Обязательства Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в порядке и сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю с заявлением о государственной регистрации настоящего договора. Государственная пошлина за регистрацию договора оплачивается Сторонами в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.4. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а при уклонении либо отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства – с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Если к дате подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не создано товарищество собственников жилья и не определена управляющая компания, указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства непосредственно Застройщику или указанным им лицам.

4.5. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомлять Застройщика об изменении его персональных данных (фамилии, имени, отчества, паспортных данных физического лица, наименовании юридического лица, почтового адреса, банковских реквизитов) в течение 5 календарных дней с момента изменения указанных данных.

В случае нарушения Участником долевого строительства указанного в настоящем пункте обязательства, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по уведомлению Участника долевого строительства, если корреспонденция (уведомления, извещения и др.) была направлена на персональные данные, указанные в настоящем договоре.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его прием Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи.

5.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления, указанного в п.5.2 настоящего договора.

5.4. При уклонении либо отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного Акта приема-передачи.

6. Уступка прав требований по договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

6.2. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства либо новый участник долевого строительства в письменной форме уведомляет Застройщика о совершенной уступке прав требований по настоящему договору.

Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требований по договору, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий

До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику долевого строительства.

В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому участнику долевого строительства согласно последнему полученному письменному уведомлению.

7. Заключительные положения

7.1. В целях исполнения настоящего договора либо для получения Застройщиком государственных и муниципальных услуг Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражают свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения настоящего договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве; сведения о документах, удостоверяющих личность, изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия настоящего договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

7.2. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по нему.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

8. Реквизиты и подписи сторон

Генеральный директор
ООО «Версия-Вариант-2»

В.В. Игнатъев



Генеральный директор
ООО «Новый Город»

Д.Е. Васильев



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Договору аренды с правом выкупа от 29.04.2021 г.

г. Красноярск

29 апреля 202

Общество с ограниченной ответственностью «Версия-Вариант-2», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице генерального директора Игнатъева Владимира Владимировича действующего на основании устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Город», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Васильева Дениса Евгеньевича, действующего на основании устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи, далее по тексту «**Акт**», о нижеследующем:

Арендодатель передает по настоящему Акту Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование с правом выкупа следующее имущество:

1) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 18 919 кв. м, адрес (местонахождение): Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Шахтеров-Взлетная, кадастровый номер 24:50:0400417:125, принадлежащий Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Росреестра по Красноярскому краю 20.12.2018 г.;*

2) *Нежилое здание площадью 113,4 кв.м., количество этажей – 1, расположенное по адресу Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Шахтеров-ул. Взлетная, кадастровый номер 24:50:0400417:5349, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Росреестра по Красноярскому краю 19.01.2017г.;*

3) *Сооружение – наружные сети электроснабжения 10кВ, протяженность 378 м, адрес (местонахождение): Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Шахтеров-Взлетная, кадастровый номер 24:50:0000000:341505, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Росреестра по Красноярскому краю 23.07.2018 г.;*

4) *Трансформаторная подстанция (ТП-5123), расположенная по адресу: г. Красноярск, ул. Шахтеров-ул. Взлетная, состоящая из электрооборудования по перечню согласно Приложения №1 Договору, принадлежащая Арендодателю на праве собственности и имеющая статус движимого имущества.*

Все имущество осмотрено Арендатором при приемке, принимается Арендатором по фактическому состоянию, претензий к Арендодателю Арендатор не имеет.

Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах, один из которых остается у Арендодателя, второй передается Арендатору, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПЕРЕДАЛ:

Генеральный директор
ООО «Версия-Вариант-2»

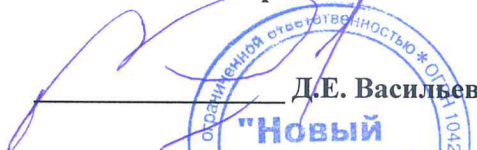


В.В. Игнатъев



ПРИНЯЛ:

Генеральный директор
ООО «Новый Город»



Д.Е. Васильев



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю

Произведена государственная регистрация
ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Дата регистрации « 14 » 05
и/50:0400417:125-и/0957
Номер регистрации
Регистратор *Готин*



Арендатор: ООО «Новый Горд»

Д.Н. Васильев
Д.Н. Васильев

В.В. Игнатьев
В.В. Игнатьев

