

ДОГОВОР
аренды земельного участка

г. Красноярск

20 июня 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Жан Агасович, свидетельство о регистрации серия 24 №002014042 от 02.06.2004 г., выдано ИМНС по Железнодорожному району г. Красноярск, именуемый «Арендодатель-1»,

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Анна Евгеньевна, свидетельство о регистрации серия 24 № 004353958 от 09.06.2007г., выдано ИФНС по Железнодорожному району г. Красноярск, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-2»,

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Филипп Жанович, зарегистрированным в ИФНС по Железнодорожному району г. Красноярск от 22.02.2018г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель-3»,

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Катрин Жановна, свидетельство о регистрации серия 24 № 006242152 от 20.12.2013г., выдано МИФНС № 23 по Красноярскому краю, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-4», а вместе именуемые в дальнейшем "Арендодатель (Арендодатели)", с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «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:

В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100244:450 площадью 20 254 кв.м., являвшегося предметом Договора аренды земельного участка от 23.03.2022г., заключенного между Арендодателями и Арендатором, на земельные участки:

- условный номер 24:50:0100244:450:3У1 площадью 19 985 кв.м.;

- условный номер 24:50:0100244:450:3У2 площадью 90 кв.м.;

- условный номер 24:50:0100244:450:3У3 площадью 179 кв.м., Стороны договорились о прекращении в порядке новации (ст. 414 ГК РФ) обязательства (всех прав и обязанностей Сторон), вытекающего из Договора аренды земельного участка от 23.03.2022г., путем замены его новым обязательством, вытекающим из настоящего Договора. Любые исполнения, предоставленные Сторонами в рамках Договора аренды земельного участка от 23.03.2022г., засчитываются в счет исполнения по настоящему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели предоставляют за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее имущество:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 19 985 кв.м., условный номер 24:50:0100244:450:3У1, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр. Свободный (далее по тексту – АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК), принадлежащий Арендодателям на праве общей долевой собственности;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 90 кв.м., условный номер 24:50:0100244:450:3У2, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр. Свободный (далее по тексту - УЧАСТОК 2), принадлежащий Арендодателям на праве общей долевой собственности;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 179 кв.м., условный номер 24:50:0100244:450:3У3, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр. Свободный (далее по тексту - УЧАСТОК 3), принадлежащий Арендодателям на праве общей долевой собственности.

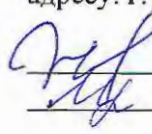
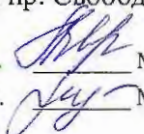
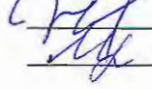
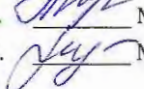
УЧАСТОК 2 предоставляется Арендатору во временное владение и пользование с правом выкупа на условиях, предусмотренных п. 2.2 Договора.

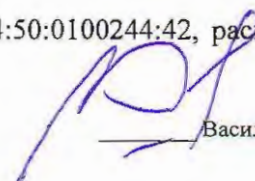
На АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ располагались нежилые здания, принадлежавшие Арендодателям на праве собственности, не являвшиеся предметом аренды и подлежащие сносу Арендатором с целью освобождения земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов, а именно:

Нежилое здание площадью 187,5 кв.м., кадастровый номер: 24:50:0100244:44, расположенное по адресу: г. Красноярск, пр. Свободный, д. 66А, стр.2;

Нежилое здание площадью 1402,7 кв.м., кадастровый номер: 24:50:0100244:43, расположенное по адресу: г. Красноярск, пр. Свободный, д. 66А, стр.3;

Нежилое здание площадью 824,6 кв.м., кадастровый номер: 24:50:0100244:42, расположенное по адресу: г. Красноярск, пр. Свободный, д. 66А, стр.4;

 Мкртчян Ж.А.  Мкртчян А.Е.
 Мкртчян Ф.Ж.  Мкртчян К.Ж.

 Васильев Д.Е.

Временные строения:

- Нежилое здание, площадь застройки 159 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 61 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 189 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 38 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 21 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 36 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 29 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 28 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 20 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 20 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 20 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 57 кв.м.;
- Нежилое здание, площадь застройки 79 кв.м.

Компенсация стоимости сносимых нежилых зданий, указанных в настоящем пункте, по соглашению Сторон определена в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора.

1.2. АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК предоставляется Арендатору для использования в целях жилищного строительства (проектирования и строительства объектов зоны многоэтажной жилой застройки). УЧАСТОК 2 предоставляется Арендатору в целях размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами по поставке электроэнергии (трансформаторной подстанции). УЧАСТОК 3 предоставляется Арендатору в целях размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.

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

1.4. Подписание настоящего договора, имеет силу и значение акта приема-передачи земельных участков.

1.5. Арендодатели гарантируют, что АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК, УЧАСТОК 2 и УЧАСТОК 3 не проданы, не заложены, не подарены, не обещаны быть подаренными, не сданы в аренду, не обременены сервитутами (за исключением частного сервитута в пользу ООО «Альянс») и иными правами третьих лиц, под арестом не состоят, на них не имеется каких-либо притязаний третьих лиц, в их отношении не заключены какие-либо предварительные договоры. В отношении АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, УЧАСТКА 2 и УЧАСТКА 3 установлены ограничения, предусмотренные ст. 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, а именно зона санитарной охраны III пояса поверхностного водозабора на реке Енисей филиала «Красноярская ТЭЦ-2» АО Енисейская ТГК (ТГК-13)» (СанПиН 2.1.4.1110-02), а также ограничения использования территории охранной зоны объектов электросетевого хозяйства (постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г).

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Компенсация стоимости сносимых нежилых зданий на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ (п. 1.1 настоящего Договора) осуществлена Арендатором на момент заключения настоящего Договора в размере _____ на) рублей (НДС не облагается).

2.2. Размер арендной платы за весь период владения и пользования АРЕНДУЕМЫМ УЧАСТКОМ до момента прекращения действия настоящего Договора предварительно составляет _____ рублей (НДС не облагается), из них предварительно _____ рублей по соглашению сторон относится к части АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, занятой строительством жилого дома №1, и _____ рублей – к части АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, занятой строительством жилого дома №2. Размер арендной платы за УЧАСТОК 2 _____ руб. в месяц (НДС не облагается). Размер арендной платы за УЧАСТОК 3 составляет _____ руб. в месяц (НДС не облагается).

По соглашению Сторон в счет предусмотренной настоящим пунктом арендной платы за АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК засчитываются все платежи, произведенные ранее Арендатором в оплату арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100244:450 на условиях Договора аренды земельного участка от 23.03.2022г.

Выкупная стоимость УЧАСТКА 2 составляет _____ рублей (НДС не облагается). По соглашению Сторон оплата выкупной стоимости УЧАСТКА 2 производится Арендатором за счет собственных средств в срок до 31.12.2025г.

2.3. Размер арендной платы в отношении АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, предусмотренный п. 2.2 настоящего Договора, является ориентировочным и по соглашению Сторон должен являться

Мкртчян Ж.А. Мкртчян А.Е.

Мкртчян Ф.Ж. Мкртчян К.Ж.

Васильев Д.Е.

эквивалентом стоимости жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, общая площадь которых составит 13% общей площади всех помещений и машино-мест, за исключением площадей мест общего пользования, которые будут построены в многоквартирном жилом доме (-ах) на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ. Перечень указанных жилых и нежилых помещений, а также машино-мест определен в Приложениях № 1 и № 2, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Окончательный размер арендной платы в отношении АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА равен общей фактической стоимости всех жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, предусмотренных п. 2.3 настоящего Договора, исходя из условий договоров долевого участия в строительстве (договоров купли-продажи), которые будут заключены Арендатором в процессе реализации указанных помещений и машино-мест. Окончательный размер арендной платы подлежит фиксации Сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору после реализации Арендатором всех жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, предусмотренных п. 2.3 настоящего Договора.

2.5. Внесение арендной платы в отношении АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, размер которой определяется с учетом п.п. 2.2-2.4 настоящего Договора, осуществляется в следующем порядке: Арендатор обязуется в течение 5 рабочих дней с момента поступления денежных средств в счет оплаты каждого из заключенных договоров долевого участия в строительстве (договоров купли-продажи) в отношении жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, предусмотренных п. 2.3 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый покупателем в ПАО Сбербанк, вносить часть арендной платы в размере поступивших денежных средств по соответствующему договору долевого участия в строительстве (договору купли-продажи).

Внесение арендной платы за счет продаж помещений в МКД, строящегося на основании первого выданного разрешения на строительство на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ (далее - первый МКД), в соответствии с настоящим пунктом осуществляется Арендатором до достижения общей суммы внесенных платежей размера _____ рублей с учетом компенсации стоимости сносимых нежилых зданий на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ в размере _____ рублей. После достижения указанной суммы внесение арендной платы за счет продаж помещений в первом МКД приостанавливается до момента ввода в эксплуатацию первого МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ.

Внесение арендной платы за счет продаж помещений в МКД, строящегося на основании второго выданного разрешения на строительство на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ (далее - второй МКД), в соответствии с настоящим пунктом осуществляется Арендатором до достижения общей суммы внесенных платежей размера _____ рублей с учетом компенсации стоимости сносимых нежилых зданий на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ в размере _____ рублей. После достижения указанной суммы внесение арендной платы за счет продаж помещений во втором МКД приостанавливается до момента ввода в эксплуатацию второго МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ.

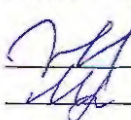

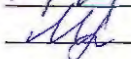
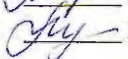
2.6. После достижения общей суммы внесенных за счет продаж помещений в первом МКД платежей размера _____ рублей дальнейшее внесение арендной платы за счет продаж помещений в первом МКД производится Арендатором при условии ввода в эксплуатацию первого МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ.

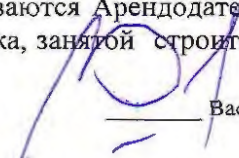
После достижения общей суммы внесенных за счет продаж помещений во втором МКД платежей размера _____ рублей дальнейшее внесение арендной платы за счет продаж помещений во втором МКД производится Арендатором при условии ввода в эксплуатацию второго МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ.

Внесение арендной платы в соответствии с настоящим пунктом может производиться по усмотрению Арендатора как в денежной форме (в виде выручки от реализации жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, предусмотренных п. 2.3 настоящего Договора), так и в натуральной форме путем передачи Арендодателю в собственность по актам приема-передачи нереализованных помещений и машино-мест, предусмотренных п.2.3 настоящего Договора, с учетом сложившейся на момент передачи рыночной цены 1 кв.м. соответствующих помещений (рыночной цены 1 машино-места).

2.7. Все арендные платежи, предусмотренные настоящим Договором, перечисляются Арендатором на банковские счета Арендодателей, указанные в настоящем Договоре, по ¼ доле платежа каждому Арендодателю.

2.8. Арендодатель ежемесячно предоставляет Арендатору акты по аренде с начисленными ежемесячными арендными платежами. Ежемесячные арендные платежи для целей бухгалтерского и налогового учета за период, указанный в п. 2.2 Договора, рассчитываются Арендодателем отдельно по каждой части АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, а именно по части участка, занятой строительством жилого

 Мкртчян Ж.А.  Мкртчян А.Е.
 Мкртчян Ф.Ж.  Мкртчян К.Ж.

 Васильев Д.Е.

дома № 1, и по части участка, занятой строительством жилого дома № 2. Расчет арендных платежей по каждой части АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА начинается с момента получения разрешения на строительство жилого дома путем деления соответствующей части арендной платы на количество месяцев срока действия разрешения на строительство соответствующего жилого дома. После заключения дополнительного соглашения, определяющего окончательный размер арендной платы в соответствии с п. 2.4 Договора, ранее начисленные арендные платежи подлежат корректировке путем оформления корректировочных актов датой подписания дополнительного соглашения.

В случае ввода в эксплуатацию жилого дома ранее даты окончания действия разрешения на строительство арендная плата за месяц, в котором осуществлен ввод жилого дома в эксплуатацию, рассчитывается как разница между размером арендной платы по части земельного участка, занятой строительством этого жилого дома (п. 2.2 настоящего Договора), и суммой ранее начисленных арендных платежей по соответствующей части земельного участка.

В случае продления срока разрешения на строительство жилых домов арендная плата после окончания срока, указанного в исходном разрешении на строительство, для целей бухгалтерского и налогового учета не начисляется. Стороны ежеквартально подписывают акт сверки арендных платежей, подготовка актов сверки является обязанностью Арендатора.

2.9. За каждый день просрочки Арендатором выплаты арендной платы начисляется пеня в размере 0,1 % от суммы задолженности.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в целях, указанных в п. 1.2 настоящего Договора.

3.1.2. Образовать за свой счет из АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА два и более новых земельных участка для использования в целях, указанных в п. 1.2 настоящего Договора. Образование новых земельных участков может быть произведено Арендатором любыми способами, предусмотренными Земельным Кодексом Российской Федерации. 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 АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА 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.

3.1.3. После получения разрешения на строительство МКД 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 Арендодатели выражают свое письменное согласие на передачу прав аренды на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в залог (ипотеку) в соответствии с условиями настоящего пункта.

3.2. Арендатор обязан:

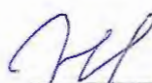
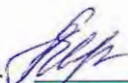
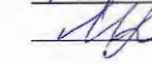
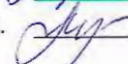
3.2.1. Своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 2 настоящего Договора.

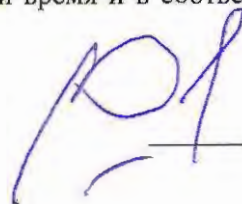
3.2.2. Производить проектирование и строительство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.2.4. Информировать Арендодателей обо всех случаях правопритязаний третьих лиц в отношении АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА.

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

 Мкртчян Ж.А.  Мкртчян А.Е.
 Мкртчян Ф.Ж.  Мкртчян К.Ж.

 Васильев Д.Е.

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

3.2.7. После получения разрешения на строительство многоквартирных жилых домов осуществить за свой счет снос находящихся на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ объектов недвижимости, указанных в п. 1.1 настоящего Договора.

3.2.8. Арендатор не вправе обременять жилые и нежилые помещения, а также машино-места, указанные в п. 2.3 настоящего Договора, залогом (ипотекой) в пользу кредитных учреждений, а также какими-либо правами третьих лиц, до реализации этих объектов недвижимости.

3.2.9. Арендатор обязуется получить первое разрешение на строительство МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ в течение одного года с даты подписания настоящего Договора.

3.2.10. Арендатор обязуется ежемесячно до 2-го числа каждого месяца следующего за отчетным, предоставлять отчет о заключенных договорах долевого участия на нежилые и жилые помещения, а также машино-места на МКД, возводимые на АРЕНДОВАННОМ УЧАСТКЕ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ

4.1. Арендодатели имеют право:

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

4.1.2. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий настоящего Договора.

4.1.3. Требовать досрочного прекращения настоящего Договора в случаях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

4.1.4. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы за АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

4.2. Арендодатели обязаны:

4.2.1. Передать Арендатору АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в аренду в фактически существующем состоянии.

4.2.2. 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 3.1.2 настоящего Договора.

4.2.3. 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 3.1.3. настоящего Договора.

4.2.4. Арендодатели 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.

4.2.5. Арендодатели в течение срока действия настоящего Договора не вправе отчуждать АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в собственность третьим лицам.

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

4.2.7. Арендодатели обязуются ежемесячно не позднее 1 числа каждого месяца предоставлять Арендатору акты (счета) по арендным платежам, предусмотренные п. 2.8 настоящего Договора.

5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

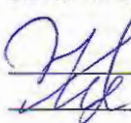
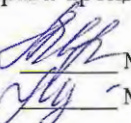
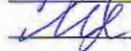
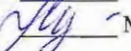
5.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

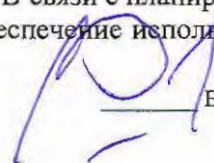
5.2. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении договора, решаются сторонами путем переговоров. При возникновении спорных вопросов соответствующая сторона договора направляет другой стороне письменную претензию по адресу, указанному в настоящем Договоре. Вторая сторона должна дать письменный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

5.3. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке спор передается на рассмотрение в суд.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. В связи с планируемой передачей в залог ПАО Сбербанк права аренды АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в обеспечение исполнения обязательств

 Микртчян Ж.А.  Микртчян А.Е.
 Микртчян Ф.Ж.  Микртчян К.Ж.

 Васильев Д.Е.

Арендатора по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии Стороны договорились о возможности внесения изменений в настоящий Договор только при получении Арендатором предварительного согласия ПАО Сбербанк.

6.2. Арендодатели имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

а) если в течение 18 месяцев с даты заключения настоящего Договора Арендатором не будет получено ни одного разрешения на строительство МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ либо в течение указанного срока полученное разрешение на строительство будет отменено и не будет восстановлено (выдано новое);

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

в) в случае введения в отношении Арендатора процедуры банкротства;

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

а) если в течение 18 месяцев с даты заключения настоящего Договора Арендатором не будет получено ни одного разрешения на строительство МКД 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.;

б) в случае отказа или уклонения Арендодателей от выдачи Арендатору нотариально удостоверенной доверенности, указанной в п. 4.2.2 настоящего Договора;

в) в случае отказа или уклонения Арендодателей от выдачи письменного согласия на передачу права аренды на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в залог (ипотеку) в случаях, указанных в п. 4.2.3 настоящего Договора;

г) в случае нарушения Арендодателями установленного в пункте 4.2.4 настоящего Договора запрета на обременение АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА правами третьих лиц, кроме случаев, не зависящих от воли Арендодателей (по требованиям государственных органов, судебных органов);

д) в случае нарушения Арендодателями установленного в пункте 4.2.5 настоящего Договора запрета на отчуждение АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в собственность третьим лицам.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора по требованию Арендатора по основаниям, указанным в пункте 6.3 настоящего Договора, за исключением подпункта «а» п. 6.3 настоящего Договора, Арендодатели обязаны возместить все убытки, вызванные таким расторжением, в том числе, но не исчерпывая: расходы Арендатора 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 Арендодателей по основаниям, указанным в пункте 6.2 настоящего Договора, Арендатор обязан возместить все убытки, вызванные таким расторжением. Размер таких убытков должен быть доказан и подтвержден решением суда.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

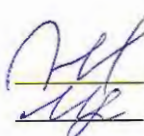

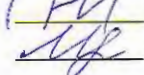
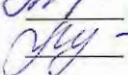
7.2. В случае изменения адресов и реквизитов сторон, иных сведений, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора, стороны обязуются уведомлять друг друга в течение 10 рабочих дней с момента, когда такие изменения произошли.

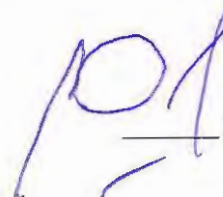
7.3. Все уведомления и сообщения, связанные с настоящим Договором, должны направляться в письменном виде почтовым отправлением с уведомлением или нарочным.

7.4. 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.

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

7.6. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр находится у Арендатора, четыре у Арендодателей.

 Мкртчян Ж.А.  Мкртчян А.Е.
 Мкртчян Ф.Ж.  Мкртчян К.Ж.

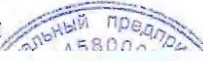
 Васильев Д.Е.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатели:

Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Жан Агасович



[Handwritten signature]

Ж.А. Мкртчян

Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Анна Евгеньевна



[Handwritten signature]

А.Е. Мкртчян

Арендодатель-3:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Филипп Жанович



[Handwritten signature]

Ф.Ж. Мкртчян

Арендодатель-4:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Катрин Жановна



[Handwritten signature]

К.Ж. Мкртчян

Арендатор:

ООО «СЗ «Новый Город», ИНН 2464057265, КПП 246401001, ОГРН 1042402522150; Местонахождение

Генеральный директор



Д.Е. Васильев

[Handwritten signature]

Мкртчян Ж.А.

[Handwritten signature]

Мкртчян А.Е.

[Handwritten signature]

Мкртчян Ф.Ж.

[Handwritten signature]

Мкртчян К.Ж.

Васильев Д.Е.

Перечень жилых помещений объекта "Жилой дом № 2. II этап строительства комплекса многоквартирных жилых домов, инженерного обеспечения объектов по адресу: г. Красноярск, пр. Свободный" (для целей применения п. 2.3 Договора аренды земельного участка от 20.06.2023г.)

№ квартиры	№ корпус	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры без балкона	Площадь балкона	Приведённая площадь балкона	Площадь квартиры с учетом приведенной площади балкона

 Мкртчян Ж.А.  Мкртчян А.Е.
 Мкртчян Ф.Ж.  Мкртчян К.Ж.
 Васильев Д.Е.

Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Анна Евгеньевна

А.Е. Мкртчян



Арендодатель-3:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Филипп Жапович

Ф.Ж. Мкртчян



Арендодатель-4:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Катрин Жаповна

К.Ж. Мкртчян



Арендатор:

ООО «СЗ «Новый Город», ИНН 2464057265, КПП 246401001, ОГРН 104240222150; 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 30101810800000000627, БИК 040407627.

Генеральный директор

Д.Е. Васильев



Мкртчян Ж.А.

Мкртчян Ф.Ж.

Мкртчян А.Е.

Мкртчян К.Ж.

Васильев Д.Е.