

ДОГОВОР № 7А
аренды земельных участков с правом выкупа

г. Красноярск

14 февраля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Город», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Васильева Дениса Евгеньевича, действующего на основании устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Академгородок», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора управляющей организации ООО «Новый Город» Васильева Дениса Евгеньевича, действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 15.07.2021г., 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 следующие земельные участки (вместе именуемые «АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК»):

1) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 12 939 кв.м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, кадастровый номер 24:50:0000000:343222 (далее по тексту договора именуется «УЧАСТОК 1»), принадлежащий Арендодателю на праве собственности;

2) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 249 кв.м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, кадастровый номер 24:50:0000000:343221 (далее по тексту договора именуется «УЧАСТОК 2»), принадлежащий Арендодателю на праве собственности.

1.2. УЧАСТОК 1 предоставляется Арендатору в целях жилищного строительства, то есть для проектирования и строительства объектов многоэтажной зоны жилой застройки: многоквартирных домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

УЧАСТОК 2 предоставляется Арендатору в целях размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами по поставке электроэнергии (трансформаторной подстанции).

1.3. Настоящий Договор заключен на срок до 30 июня 2025 года и вступает в силу с даты его государственной регистрации. Срок аренды равен сроку действия договора.

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 УЧАСТКОК не продан, не подарен, не обещан быть подаренными, не сдан в аренду, не обременен сервитутами, под арестом не состоит, на него не имеется каких-либо притязаний третьих лиц, в его отношении не заключены какие-либо предварительные договоры, отсутствуют иные обременения в пользу третьих лиц, за исключением следующих обременений: АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК находится в залоге у ПАО Сбербанк в силу закона, а также Договора ипотеки № 8646.02-21/459-1И от 01.02.2022г. с учетом дополнительного соглашения № 1 от 09.02.2022г. В отношении АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА установлены ограничения, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса РФ, а именно ограничения использования территории водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы (ст. 65 Водного Кодекса РФ), а также зоны санитарной охраны II пояса поверхностного водозabora на реке Енисей филиала «Красноярская ТЭЦ-2» АО Енисейская ТГК (ТГК-13)» (СанПиН 2.1.4.1110-02).

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Сумма арендной платы за пользование АРЕНДУЕМЫМ УЧАСТКОМ определяется Сторонами в размере руб. в месяц с учетом НДС, в т.ч. арендная плата за УЧАСТОК 1 –

руб. в месяц с учетом НДС, арендная плата за УЧАСТОК 2 – руб. в месяц с учетом НДС.

2.2. Арендная плата начисляется ежемесячно 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 универсальный передаточный документ (УПД) 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 после полной оплаты Арендатором выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА подписать Акт приема-передачи земельного участка в собственность и 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 АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК к Арендатору.

3.2. Выкупная стоимость АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА составляет

руб., НДС не облагается, в т.ч. выкупная стоимость УЧАСТКА 1 – руб., выкупная стоимость УЧАСТКА 2 – руб. Сумма арендной платы не входит в выкупную стоимость.

3.3. Оплата выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА производится в срок до 28.03.2022г. путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре. Оплата выкупной стоимости будет произведена за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Арендатору Красноярским отделением № 8646 ПАО Сбербанк, г. Красноярск (далее – Банк) в соответствии с Договором об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенным между Банком и ООО «СЗ «Академгородок».

3.4. АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК будет находиться в залоге у Банка на основании ст. 64.1 ФЗ от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Арендатора на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК. При государственной регистрации перехода права собственности на земельные участки с кадастровым номером 24:50:0000000:343222 и 24:50:0000000:343221 одновременно подлежит государственной регистрации в силу закона залог земельных участков в пользу Банка (залогодержателя), залогодателем по которому будет являться ООО «Специализированный застройщик «Академгородок».

3.5. До момента полной оплаты Арендатором выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ не находится в залоге в силу закона у Арендодателя, ипотека в силу закона не возникает.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в целях жилищного строительства, то есть для проектирования и строительства объектов многоэтажной зоны жилой застройки: многоквартирных домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

4.1.2. Образовать за свой счет из земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, два 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.

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, указанных в п. 4.1.1 настоящего договора. Подписанием настоящего договора Арендодатель выражает свое письменное согласие на передачу Арендатором прав аренды АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА в залог (ипотеку) в соответствии с настоящим пунктом.

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. При этом Арендодатель не несет ответственности за возможные изменения действующего законодательства, которые могут привести к невозможности получения разрешения на строительство и (или) продолжения строительства.

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 правоприменений третьих лиц в отношении АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА.

5.2.6. Обеспечить Арендодателю доступ на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК для осмотра и проверки соблюдения условий договора, а также уполномоченным органам государственного и муниципального контроля и надзора для осуществления полномочий в пределах их компетенции. Доступ на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК, на которых ведутся строительные работы, осуществляется в согласованное сторонами время и в соответствии с условиями техники безопасности.

5.2.7. Заключать с организациями, осуществляющими строительство сетей инженерно – технического обеспечения договоры о подключении (присоединении) объектов инженерной инфраструктуры, а также объектов жилищного и иного строительства, к сетям инженерно – технического обеспечения. Вносить плату за технологическое присоединение в соответствии с условиями заключенных договоров.

5.2.8. Передать Арендодателю правоустанавливающие/правоподтверждающие документы, а также кадастровые паспорта, полученные при образовании новых земельных участков.

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 соблюдения нормативов, требований технической безопасности, законодательства о жилищном строительстве и земле.

6.1.5. Передавать права и обязанности по настоящему Договору полностью или в части третьим лицам без согласования с Арендатором.

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

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

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

6.2.6. Арендодатель обязуется ежемесячно не позднее 1 числа каждого месяца предоставлять Арендатору универсальный передаточный документ (УПД) по арендным платежам, предусмотренный п. 2.2 договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае невнесения Арендатором арендной платы или выкупной стоимости в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы долга.

7.2. Уплата пени и (или) возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

7.3. В остальном ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора регулируется действующим законодательством РФ.

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 письменный документ по адресу, указанному в настоящем договоре. Вторая сторона должна дать письменный ответ в течение 10 рабочих дней с даты его получения.

8.3. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке спор передается на рассмотрение в судебные органы по месту нахождения земельного участка.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит одностороннему досрочному расторжению только в судебном порядке, а также может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

9.2. Арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если в течение полутора лет с даты заключения настоящего договора Арендатором не будет получено ни одного разрешения на строительство жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ;

- если Арендатор в срок, установленный пунктом 3.3 настоящего Договора, не произведет оплату выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА;

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

- в случае введения в отношении Арендатора процедуры банкротства.

9.3. Арендатор имеет право потребовать досрочного расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если в течение полутора лет с даты заключения настоящего договора Арендатором не будет получено ни одного разрешения на строительство жилого дома на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ в связи 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 выдачи доверенностей, указанных в пункте 6.2.2 настоящего договора;

- в случае нарушения Арендодателем установленного в пункте 6.2.4 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 оплатить все убытки Арендатора, вызванные таким расторжением, в том числе, но не исчерпывая: расходы Арендатора на межевание АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА, расходы на проведение инженерных изысканий, проектирование, проведение государственной экспертизы проектной документации. Размер таких убытков должен быть доказан и подтвержден решением суда.

В случае расторжения настоящего договора по требованию Арендодателя по основаниям, указанным в п. 9.2. настоящего договора (за исключением случаев неполучения разрешения на строительство по обстоятельствам, не зависящим от Арендатора, в т.ч. в связи с существующим законодательным запретом на строительство на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ), Арендатор обязан уплатить все убытки Арендодателя, вызванные таким расторжением, в том числе, но не ограничиваясь: в размере упущенной выгоды, которую мог бы получить Арендодатель, произведя реализацию АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА по рыночной цене в соответствующий период времени.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. 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.

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

10.3. 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.

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

10.5. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр находится у Арендатора, один у Арендодателя.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор:

ООО "СЗ "АКАДЕМГОРОДОК"
ИНН 2464154660 ОГРН 1212400001626
Местонахождение: 660064, г. Красноярск, ул.
Капитанская д.14, пом. 349, оф. 2-29
Банковские реквизиты:
р/сч 40702810531000039608 в Красноярском
отделении № 8646 ПАО Сбербанк
к/сч 30101810800000000627, БИК 040407627

Генеральный директор
управляющей организации



Арендодатель

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

Генеральный директор



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по договору аренды земельных участков с правом выкупа
№ 7А от 14.02.2022 г.

г. Красноярск

14 февраля 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Город», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Васильева Дениса Евгеньевича, действующего на основании устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Академгородок», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора управляющей организации ООО «Новый Город» Васильева Дениса Евгеньевича, действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 15.07.2021г., 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 12 939 кв.м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, кадастровый номер 24:50:0000000:343222

2) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 249 кв.м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академгородок, кадастровый номер 24:50:0000000:343221

Земельный участок осмотрен Арендатором при приемке, принимается Арендатором по его фактическому состоянию, претензий к Арендодателю Арендатор не имеет.

Настоящий акт составлен в двух подлинных экземплярах, один из которых остается у Арендодателя, второй передается Арендатору.

ПОДПИСИ СТОРОН:

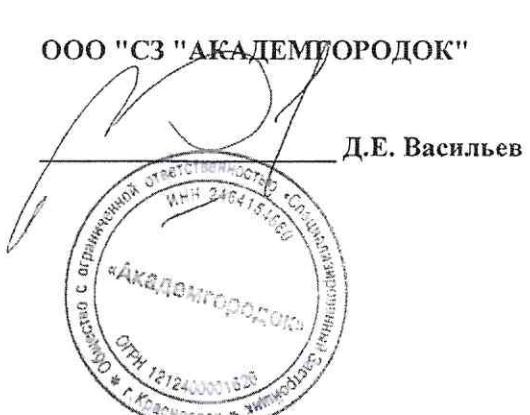
ПЕРЕДАЛ:

ООО «Новый Город»



ПРИНЯЛ:

ООО "СЗ "АКАДЕМОРОДОК"



Удост. Государственной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю

Произведена государственная регистрация
договора аренды

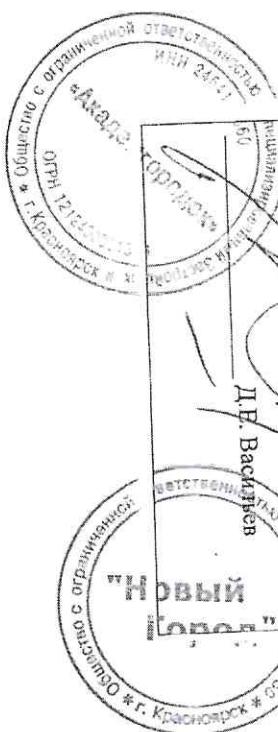
Дата регистрации 01.03.2022 года
2450:0000000:34322-241095/2022-13
Номер документа

Государственная регистрация № 26

ИХОНЕНКО Н.

ПЕРЕВЕДЕНО В ФОРМУ ЭЛЕКТРОННОГО
ОБРАЗА ДОКУМЕНТА 22.02.2024

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЕРМОЛАЕВА Л.В.



Арендодатель: ООО «Новый орёл»

Д.В. Васильев

Арендатор: ООО «СЗ «Академгородок»
60

Л.Е. Васильев

