

ДОГОВОР

аренды земельного участка с правом выкупа

г. Красноярск

22 сентября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М2 групп», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице генерального директора Малышева Дмитрия Шамильевича, действующего на основании устава, 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.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет за плату во временное владение и пользование с правом выкупа, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

1) *земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 9 806 кв.м., адрес (местонахождение): Красноярский край, г. Красноярск, пр. Красноярский рабочий, кадастровый номер 24:50:0000000:347140* (далее по тексту договора именуется «**АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК**»), принадлежащий Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Росреестра по Красноярскому краю 01.11.2021г. номер государственной регистрации 24:50:0000000:347140-24/095/2021-1

1.2. **АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК** 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.

1.3. Настоящий Договор заключен на срок до 17 августа 2026 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 информирует Арендатора о том, что 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 подтопления территорий, прилегающих к зонам затопления при половодьях и паводках 1% обеспеченности р.Енисей, р.Кача, р.Бугач, р.Базаиха в границах г. Красноярска с территориями слабого подтопления (глубина грунтовых вод от 2 до 3 м) (ст. 67.1 Водного Кодекса РФ).

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

2.2. Арендная плата начисляется ежемесячно с момента передачи **АРЕНДУЕМЫХ УЧАСТКОВ** 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 в течение десяти дней с даты полной оплаты Арендатором выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА (либо по соглашению Сторон до момента полной оплаты выкупной стоимости) подписать Акт приема-передачи земельного участка в собственность и в течение пяти дней с даты подписания Акта приема-передачи 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

НДС не облагается. Сумма арендной платы не входит в выкупную стоимость.

3.3. Размер выкупной стоимости, предусмотренной п. 3.2 настоящего Договора, является ориентировочным и по соглашению Сторон должен являться эквивалентом стоимости жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, общая площадь которых составит общей площади всех помещений и машино-мест, за исключением площадей мест общего пользования, которые будут построены в многоквартирном жилом доме на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ. Перечень указанных жилых и нежилых помещений, а также машино-мест определен Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Окончательный размер выкупной стоимости, предусмотренной п. 3.2 настоящего Договора, равен общей фактической стоимости всех жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, предусмотренных п. 3.3 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. 3.3 настоящего Договора.

3.5. Внесение выкупной стоимости, размер которой определяется с учетом п.п. 3.3-3.4 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. 3.3 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый покупателем в ПАО Сбербанк, вносить часть выкупной стоимости в размере цены соответствующего договора долевого участия в строительстве (договора купли-продажи). До момента ввода в эксплуатацию МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ внесение выкупной стоимости в соответствии с настоящим пунктом осуществляется Арендатором до достижения общей суммы внесенных платежей размера рублей.

После достижения указанной суммы внесение выкупной стоимости Арендатором приостанавливается до момента ввода в эксплуатацию МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ.

3.6. После достижения общей суммы внесенных платежей размера рублей и ввода в эксплуатацию МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ дальнейшее внесение выкупной стоимости производится Арендатором при условии полного исполнения Арендатором обязательств по кредитному договору, заключенному Арендатором с ПАО Сбербанк на финансирование строительства МКД на АРЕНДУЕМОМ УЧАСТКЕ. Внесение выкупной стоимости 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. 3.3 настоящего Договора), так и в натуральной форме путем передачи Арендодателю в собственность по актам приема-передачи нереализованных помещений и машино-мест, предусмотренных п. 3.3 настоящего Договора с учетом сложившейся на момент передачи рыночной цены 1 кв.м. соответствующих помещений (рыночной цены 1 машино-места).

3.7. Все платежи выкупной стоимости, а также арендной платы, предусмотренные настоящим Договором, перечисляются Арендатором на банковский счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

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 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.

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.

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 правопритязаний 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 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. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса Арендатора предоставить Арендатору 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 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.

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 будет систематически (3 и более раза в течение календарного года) нарушать сроки внесения выкупной стоимости, установленные пунктом 3.5 настоящего Договора;

- 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 отказа или уклонения Арендодателя от выдачи письменного согласия на передачу права аренды на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК в залог (ипотеку) в случаях, указанных в пункте 4.1.3 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 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 возместить все убытки Арендодателя, вызванные таким расторжением. Размер таких убытков должен быть доказан и подтвержден решением суда.

10. ПРОЧИЕ 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 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из Сторон.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор:

ООО «СЗ «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 30101810800000000627, БИК
040407627

Генеральный директор



Арендодатель

ООО «СЗ «М2 групп»
ИНН 2460044177 ОГРН 1022401812168
Местонахождение: 660064 г. Красноярск, ул.
Капитанская, 10, пом. 219
Банковские реквизиты: р/счет
40702810100001151000 в ООО «Экспобанк» г.
Новосибирск, к/с 30101810450040000861, БИК
045004861

Генеральный директор



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по договору аренды земельного участка с правом выкупа
от 22.09.2022 г.

г. Красноярск

22 сентября 2022 г

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М2 групп», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Малышева Дмитрия Шамильевича, действующего на основании устава, 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», 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:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 9 806 кв.м., адрес (местонахождение): Красноярский край, г. Красноярск, пр. Красноярский рабочий, кадастровый номер 24:50:000000:347140

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, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПЕРЕДАЛ:

ООО «СЗ «М2 групп»



Д.И. Малышев


ПРИНЯЛ:

ООО «СЗ «Новый Город»



Д.Е. Васильев


Перечень нежилых помещений строящегося жилого дома "Здание № 24, инженерное обеспечение второй очереди строительства комплекса многоэтажных жилых домов на территории бывшей промзоны "Судостроительный завод им. Г.Т. Побежимова" в г. Красноярске" (для целей применения п. 3.3 Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 22.09.2022г.)

№ нежилого помещения	Этаж	Общая площадь нежилого помещения	Цена за кв.м.	Стоимость нежилого помещения
----------------------	------	----------------------------------	---------------	------------------------------

Перечень машино-мест строящегося жилого дома "Здание № 24, инженерное обеспечение второй очереди строительства комплекса многоэтажных жилых домов на территории бывшей промзоны "Судостроительный завод им. Г.Т. Побежимова" в г. Красноярске" (для целей применения п. 3.3 Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 22.09.2022г.)

№ м/м	Отсек	Площадь, м2	цена
-------	-------	-------------	------

Арендатор:

ООО "СЗ "Новый Город"


 Д.Е. Васильев


Арендодатель: ООО «СЗ «М2 групп»


 Д.Ш. Мальшев


КГБУ «МФЦ»
г. Красноярск, ул. Кирова, 43
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Ахмедов ИС Подпись И
Дата 28.09.2022



Арендодатель: ООО «СЗ «М2 Групп»
И
Д.Ш. Малышев
Арендатор: ООО «СЗ «Новый Город»
Д.Е. Васильев

