

ДОГОВОР

аренды земельного участка с правом выкупа

г. Красноярск

23 сентября 2022 г.

Акционерное общество «Красноярское автотранспортное предприятие-1», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Калинина Геннадия Алексеевича, 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 24 206 кв.м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, улица Спандаряна, земельный участок 1, кадастровый номер 24:50:0400136:127* (далее по тексту договора именуется «АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК»), принадлежащий Арендодателю на праве собственности, зарегистрированном Управлением Росреестра по Красноярскому краю 08.10.2009г. № регистрационной записи 24-24-01/189/2009-198.

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 21 сентября 2024 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.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Сумма арендой платы за пользование АРЕНДУЕНЫМ УЧАСТКОМ определяется Сторонами в размере _____ в т.ч. НДС. Сумма арендной платы может быть увеличена при увеличении земельного налога на АРЕНДУЕМЫЙ УЧАСТОК.

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

Сумма арендной платы не входит в выкупную стоимость.

3.3. Оплата выкупной стоимости АРЕНДУЕМОГО УЧАСТКА производится в срок до 31.12.2024г. Выкупная стоимость может быть выплачена Арендатором Арендодателю досрочно полностью или частично.

3.4. 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 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.

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.

6.2. 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 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.

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

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

6.2.7. 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 (при наличии согласия кредитного учреждения, являющегося залогодержателем права аренды по настоящему договору).

9.2. Арендодатель имеет право потребовать досрочного расторжения настоящего Договора (при наличии согласия кредитного учреждения, являющегося залогодержателем права аренды по настоящему договору) 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 (при наличии согласия кредитного учреждения, являющегося залогодержателем права аренды по настоящему договору) 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 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 6.2.5 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 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр находится у Арендатора, один у Арендодателя.

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

Д.Е. Васильев



Арендодатель

АО «КАТП-1»
ОГРН 1022402471002 ИНН 2465011866
660020 г. Красноярск, ул. Спандаряна, 1
р/сч 40702810831000004692 в Красноярском
отделении № 8646 ПАО Сбербанк,
г. Красноярск, к/сч 30101810800000000627, БИК
040407627

Генеральный директор

Г.А. Калинин



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по договору аренды земельного участка с правом выкупа
от 23.09.2022г.

г. Красноярск

23 сентября 2022 г.

Акционерное общество «Красноярское автотранспортное предприятие-1», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Калинина Геннадия Алексеевича, 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:

1) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 24 206 кв.м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, улица Спандаряна, земельный участок 1, кадастровый номер 24:50:0400136:127

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

Настоящий акт составлен в 2 подлинных экземплярах, один из которых остается у Арендодателя, второй передается Арендатору.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПЕРЕДАЛ:

АО «КАТП-1»



Г.А. Калинин



ПРИНЯЛ:

ООО «СЗ «Новый Город»



Д.Е. Васильев



КГБУ «МФЦ»
г. Красноярск, ул. Кирова, 43
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Григорьев В.С. Подпись [подпись]
Дата 29.09.2021



[подпись]
Г. А. Калинин
Арендатор: ООО «СЗ «Новый Город»

Д.Е. Васильев

