

ДОГОВОР № Кв21/104
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПРАВОМ ВЫКУПА

г. Уфа

«02» апреля 2018 года

Настоящий договор аренды земельного участка (далее – «Договор») заключен в вышеуказанную дату между следующими сторонами, именуемыми совместно «Стороны», а по отдельности – «Сторона»:

Индивидуальный предприниматель Макуха Борис Владимирович, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (ОГРНИП 317028000138720) (далее – «Арендодатель»), с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Юдин Александр Александрович, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (ОГРНИП 316028000189612) (далее – «Арендатор»), с другой стороны.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование с правом выкупа в собственность, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование (аренду) земельный участок, со следующими характеристиками:

- **кадастровый номер: 02:55:050702:104**
- **адрес (описание местоположение): Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Кировский, п. Цветы Башкирии**
- **категория земель: Земли населенных пунктов**
- **разрешенное использование: Для среднеэтажной застройки**
- **площадь: 8 276 кв. м.**

(далее – Земельный участок) и оплачивать за него арендную плату, установленную на условиях настоящего Договора.

1.2. Целью настоящего Договора является возможность производства внесений градостроительных изменений Земельного участка – создание Арендатором на земельном участке Арендодателя объекта недвижимости (далее «Объект недвижимости») в соответствии с разрешенным использованием Земельного участка, действующим на момент заключения настоящего Договора, с последующим переходом права собственности на земельный участок юридическим и (или) физическим лицам, приобретшим права в отношении построенного на земельном участке объекта (части объекта).

1.3. Срок аренды Земельного участка по настоящему Договору начинается в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи и «31» декабря 2028 года. По истечении срока действия договора, указанного в настоящем пункте, Договор может быть продлен по соглашению Сторон.

1.4. По истечении срока действия Договора, указанного в п.1.3. Договора, Арендатор приобретает право собственности на Земельный участок, при условии выполнения всех финансовых обязательств, предусмотренных разделом 2 Договора. Досрочный переход права собственности на арендуемый Земельный участок возможен при досрочном исполнении Арендатором всех финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.5. Арендатор обязан выплатить Арендодателю выкупную стоимость Земельного участка в течение срока действия Договора в соответствии с п. 2.2, 2.5. настоящего Договора.

Размер выкупной стоимости Земельного участка соответствуют размеру арендной платы.

1.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Государственную регистрацию настоящего договора и расходы по государственной регистрации осуществляет Арендатор.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. За использование Земельного участка, дающее Арендатору право застройки объекта (объектов) недвижимости, Арендатор обязан выплачивать арендную плату.

2.2. Арендная плата по настоящему Договору составляет **74 448 880,00 (семьдесят четыре миллиона четыреста сорок восемь тысяч восемьсот восемьдесят) рублей** и определяется исходя из расчета 8 000 (восемь тысяч) рублей за каждый квадратный метр жилых и нежилых (встроено-пристроенных) помещений Объекта недвижимости, площадью 9 306,11 кв. метров. Оплата производится ежемесячно равными платежами. Стороны пришли к соглашению, что арендная плата начисляется за период с «01» января 2026 года по «31» декабря 2028 года.

Размер арендной платы подлежит корректировке согласно окончательного комплекта исходно-разрешительной документации с учётом уточнённых размеров площадей Объекта недвижимости, подлежащего возведению на Земельном участке Арендатором. Такая корректировка должна быть произведена в течение пяти рабочих дней с момента выдачи разрешения на строительство, о чём Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение. В том случае, если в дальнейшем в проектную документацию будут внесены согласованные сторонами изменения, увеличивающие/уменьшающие параметры объекта недвижимости более чем на десять квадратных метров жилых и нежилых встроенно-пристроенных помещений Объекта недвижимости, возводимого Арендатором на Земельном участке, приложение № 1 подлежит соразмерной корректировке в течение пяти рабочих дней с момента внесения такого изменения с подписанием дополнительного соглашения между Сторонами.

2.2.1. Оплата арендной платы производится на основании пунктов 2.2, 2.5, 2.6 настоящего Договора.

2.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по оплате арендной платы стороны пришли к соглашению о том, что Арендатор обязуется:

2.3.1. В случае не перечисления Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного графиком срока платежа их списание со счета Арендатора осуществляется в беспорядном порядке путем направления Арендодателем в Банки, в которых открыты расчетные счета Арендатора, распоряжения на списание с его счетов денежных средств в пределах сумм просроченных арендных платежей. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения настоящего договора предоставить Арендодателю заключенные со всеми Банками, в которых открыты расчетные счета Арендатора, соглашения о беспорядном списании денежных средств в пользу Арендодателя. В случае открытия новых расчетных счетов Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня открытия счета уведомить об этом Арендодателя и предоставить Арендодателю заключенное с Банком соглашение о беспорядном списании денежных средств в уплату арендных платежей с нового счета Арендатора.

2.3.2. В течение десяти рабочих дней с момента готовности заключения договора участия в долевом строительстве заключить с Арендодателем договор участия в долевом строительстве на все жилые и нежилые помещения 1 (первого) этажа возводимого на земельном участке Объекта недвижимости по цене 40 000,00 (сорок тысяч) рублей за 1 кв.м. помещений со сроком оплаты до получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. В случае неисполнения какого либо обязательства Арендатора по п. 2.3 настоящего Договора Арендодатель имеет право приостановить исполнение настоящего Договора в части предоставления технической возможности подключения к инженерным сетям по п. 3.2 Договора.

2.5. Настоящим Стороны договорились о том, что при увеличении рыночной стоимости реализации возводимых жилых и нежилых (встроенно-пристроенных) помещений Объекта недвижимости, стоимость арендной платы увеличивается и будет составлять:

9000 (девять тысяч) рублей за каждый квадратный метр при цене **55 000- 59 999** руб./кв. метр;

10000 (десять тысяч) рублей за каждый квадратный метр при цене **60 000 – 64 999** руб./кв. метр;

11000 (одиннадцать тысяч) рублей за каждый квадратный метр при цене **65 000 - 69 999** руб./кв. метр;

12000 (двенадцать тысяч) рублей за каждый квадратный метр при цене **70 000 - 74 999** руб./кв. метр;

13000 (тринадцать тысяч) рублей за каждый квадратный метр при цене **75 000 - 79 999** руб./кв. метр; и так далее.

2.6 При этом Арендатор обязан ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, представлять письменно информацию о цене реализованных жилых и нежилых (встроенно-пристроенных) помещений Объекта недвижимости в предыдущем месяце. Размер арендной платы в этом случае определяется сторонами на основании представленной информации о цене реализованных жилых и нежилых (встроенно-пристроенных) помещений Объекта на условиях установленных пунктом 2.5. настоящего договора без составления дополнительного соглашения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права Арендодателя:

1) требовать от Арендатора оплаты согласно условиям Договора.

3.2. Обязанности Арендодателя:

1) предоставить Арендатору Земельный участок с технической возможностью подключения к инженерным сетям со следующей мощностью:

- Электроснабжение – 249 кВт
- Водоотведение – 64,0 куб.м/сут
- Водоснабжение – 64,0 куб.м/сут
- Теплоснабжение – 0,983 Гкал/час

2) в течение срока аренды обеспечить беспрепятственное и непрерывное использование Арендатором Земельного участка согласно условиям настоящего Договора;

3) передать Земельный участок Арендатору в дату подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи.

4) не обременять полностью или частично Земельный участок, не осуществлять и не уполномочивать третьих лиц осуществлять строительство на Земельном участке каких-либо временных или постоянных зданий, сооружений, построек и любых других объектов, а также не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, не распоряжаться земельным участком каким-либо образом без письменного согласия Арендатора;

5) обеспечить соответствие Земельного участка характеристикам, указанным в пункте 1.1. настоящего Договора в течение всего срока его действия.

6) стороны договорились о том, что настоящий договор по п.п. 1 пункта 3.2 в части размера мощностей технических условий согласно п. 1 ст. 157 Гражданского кодекса РФ заключен под отлагательными условиями. Под отлагательными условиями Стороны понимают окончательное установление фактических потребностей в мощностях инженерных сетей, которые ограничиваются исходя из фактических потребностей, уточняемых проектной документацией на Объект недвижимости, задание на проектирование на который подлежит согласованию с Арендодателем. В соответствии с чем, после разработки и утверждения проектной документации, на основании которой получено разрешение на строительство, Стороны обязаны внести изменения на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору. Указанное дополнительное соглашение должно быть заключено не позднее одной недели после получения разрешения на строительство.

3.3. Права Арендатора:

1) использовать Земельный участок в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;

2) самостоятельно осуществлять права и обязанности застройщика – возводить многоквартирные многоэтажные жилые здания, строения, в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) сдавать Земельный участок в субаренду только при условии письменного согласования с Арендодателем и при обязательном принятии на себя новым Арендатором всех условий как настоящего Договора, так и иных договоров, и соглашений, заключенных между Сторонами;

4) при условии письменного согласования с Арендодателем передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу (в том числе, отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды Земельного участка);

3.4. Обязанности Арендатора:

1) принять по Акту приема-передачи Земельный участок в дату подписания настоящего Договора при условии, если Земельный участок передается в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

2) платить Арендную плату, причитающуюся Арендодателю по настоящему Договору, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора.

3) не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Земельного участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4) незамедлительно извещать Арендодателя и/или соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Земельному участку ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего повреждения Земельного участка.

5) немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях в отношении Земельного участка, полученных от компетентных органов и не предпринимать каких-либо действий в отношении таких уведомлений и предписаний без согласования с Арендодателем.

6) самостоятельно нести ответственность за выполнение Федерального закона № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и иных нормативных актов по роду своей деятельности, в том числе организовать временное накопление отходов в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими, противопожарными, токсикологическими и иными нормами, своевременно и регулярно организовывать их вывоз на захоронение/обезвреживание/использование, не допускать превышения норм временного накопления отходов. Самостоятельно нести ответственность за оплату негативного воздействия на атмосферный воздух.

7) самостоятельно и за свой счет осуществлять обязанности застройщика на Земельном участке, а также нести ответственность перед третьими лицами – участниками долевого строительства, пайщиками, инвесторами и т.д., объекта недвижимости на Земельном участке. Арендодатель

ответственности за действия Арендатора и его соисполнителей перед указанными третьими лицами не несёт.

8) За свой счет разработать проектно-сметную и иную исходно-разрешительную документацию, необходимую для строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию. При этом один комплект всей проектно-сметной документации и иной исходно-разрешительной документации в бумажном и электронном виде передается Арендодателю, так же к Арендодателю переходят все исключительные права на данную проектно-сметную документацию.

4. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

4.1. Каждая из Сторон заверяет и гарантирует другой Стороне следующее:

1) лица, подписывающие данный Договор от имени каждой из Сторон, имеют на это полное право и полномочия; были получены все необходимые разрешения и совершены все действия, необходимые для подписания Договора и выполнения Стороной обязательств по нему.

2) подписание Стороной Договора и выполнение обязательств по нему не нарушает положений иного договора или соглашения, стороной по которому она является или который имеет обязательную силу для нее, а также норм действующего законодательства или прав третьих лиц.

4.2. Арендодатель заверяет и гарантирует следующее:

1) арендодатель является законным собственником Земельного участка и по состоянию на дату подписания и на дату вступления в силу Договора имеет право передавать Земельный участок в аренду Арендатору на условиях настоящего Договора.

4.3. Недостоверность каких-либо из предусмотренных настоящей статьей заверений и гарантий будет считаться существенным нарушением настоящего Договора Стороной, предоставившей соответствующее заверение или гарантию, и основанием для предъявления требования о возмещении убытков в соответствии со ст.431.2 ГК РФ.

5. РАСТОРЖЕНИЕ И ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон и по иным основаниям, предусмотренным Договором и законодательством Российской Федерации.

Ни одна из Сторон не имеет права одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.5 и п.7.3. настоящего договора.

5.2. За нарушение Арендатором сроков внесения Арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства. В этом случае Арендатор обязан оплатить сумму пени в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего письменного уведомления от Арендодателя.

5.3. Все прочие права и обязанности каждой Стороны прекращаются незамедлительно в случае расторжения настоящего Договора, но расторжение настоящего Договора не должно затрагивать права и средства правовой защиты Сторон, возникшие до даты такого расторжения Договора.

В случае расторжения настоящего Договора по инициативе какой-либо из Сторон, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в полном объеме.

5.4. В случае окончания строительства Объекта на Земельном участке и получения Арендатором разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до окончания срока действия настоящего договора, и при условии выплаты арендной платы в полном объеме, а также в случае полной выплаты арендной платы до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию цель договора считается достигнутой, и настоящий договор прекращает свое действие. В этом случае, внесенная по настоящему договору арендная плата, считается выкупной стоимостью и право собственности на Земельный участок переходит к Арендатору.

5.5. В случае неоднократного (два или более раз подряд) нарушения условий п. 2.1 -2.3 настоящего Договора Арендодатель в соответствии со ст.619 Гражданского кодекса РФ вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора.

В случае неисполнения обязательств по п. 2.1 в течение двух раз подряд в течение полугода, а также в случае нарушения сроков оформления обеспечительных мер согласно условий по п. 2.3 на срок более одного месяца, Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора.

6. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОСЛЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. В случае выплаты в соответствии с настоящим Договором за Земельный участок выкупной стоимости в полном объеме право собственности переходит к Арендатору. При этом, если какая-либо из Сторон будет уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Арендатору, другая Сторона может обратиться в суд с требованием о вынесении решения о регистрации перехода права собственности к Арендатору (ст. 165 Гражданского кодекса).

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано Обстоятельством непреодолимой силы.

7.2. Если какая-либо из Сторон не может исполнять свои обязательства по настоящему Договору в силу действия Обстоятельства непреодолимой силы, такая Сторона должна письменно уведомить об этом другую Сторону, с указанием всех подробностей Обстоятельства непреодолимой силы, послужившего причиной такого неисполнения. Срок действия настоящего Договора продлевается на время (и только на время) действия Обстоятельства непреодолимой силы. Незамедлительно по прекращении действия Обстоятельства непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, обязана письменно уведомить другую Сторону об этом факте.

7.3. Если действие Обстоятельства непреодолимой силы продолжается более 180 (ста восьмидесяти) дней, любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом другую Сторону за 90 (девяносто) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

8. УВЕДОМЛЕНИЯ

8.1. Юридически значимые сообщения, направляемые Сторонами друг другу в соответствии или в связи с Договором, должны быть составлены в письменной форме на русском языке и направлены Сторонам через организацию федеральной почтовой связи почтовым отправлением с описью вложения по адресам, указанным в настоящем договоре.

8.2. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого изменения. В противном случае направление Стороной юридически значимых сообщений по прежним адресам будет считаться надлежащим направлением соответствующего юридически значимого сообщения по Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Изменения и дополнения в положения настоящего Договора могут вноситься только при условии оформления обеими Сторонами соответствующего письменного соглашения.

9.2. Если какое-либо из положений настоящего Договора по какой бы то ни было причине, в силу постановления суда или иным образом, считается, признается или объявляется недействительным, незаконным или не имеющим юридической силы, такие недействительность, незаконность или отсутствие юридической силы не затрагивают и не умаляют действительности, законности и юридической силы остальных положений настоящего Договора, и Стороны подтверждают, что они заключили бы настоящий Договор и в том случае, если бы он не содержал подобных недействительных, незаконных или не имеющих юридической силы положений. Стороны обязуются изменять, дополнять или заменять все без исключения подобные недействительные, незаконные или не имеющие юридической силы положения действительными, законными и имеющими юридическую силу положениями, которые бы могли привести к экономическому результату, в наибольшей возможной степени приближенному к изначально намеченному Сторонами без пересмотра каких-либо существенных условий настоящего Договора.

9.3. С учетом положений пункта 9.2, существенное изменение обстоятельств по сравнению с теми, что существовали в момент заключения настоящего Договора Сторонами (как определено в статье 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации), не является основанием для изменения или прекращения настоящего Договора какой-либо из его Сторон.

9.4. Ни одна из Сторон не становится и не считается агентом или законным представителем другой Стороны для каких бы то ни было целей на основании настоящего Договора. Ни одной из Сторон не предоставляется явно выраженных или подразумеваемых прав или полномочий брать на себя или создавать какие-либо обязательства от имени или в интересах другой Стороны либо каких-либо ее дочерних компаний или аффилированных лиц или связывать их обязательствами каким-либо другим образом, в том числе по условиям настоящего Договора не возникает каких-либо прав и обязательств у Арендодателя в отношении третьих лиц – участников долевого строительства, пайщиков, инвесторов и т.п., связанных со строительством Арендатором объекта недвижимости на Земельном участке.

9.5. Все Приложения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме в виде единого документа на русском языке и подписаны обеими Сторонами и считаются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в форме единого документа в 3 (трех) оригинальных экземплярах, по 1 (одному) оригинальному экземпляру для каждой Стороны и 1 экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.7. Каждая Сторона оплачивает затраты и расходы, понесенные ею в связи с согласованием, подготовкой и исполнением настоящего Договора и упомянутых в нем документов.

9.8. Настоящий Договор и упомянутые в нем документы представляют собой полное соглашение между Сторонами и заменяют все предшествующие соглашения или договоренности Сторон в отношении его предмета.

9.9. Настоящий Договор понимается, толкуется и применяется в соответствии с правом Российской Федерации.

9.10. Стороны будут стремиться к урегулированию любых споров, разногласий, требований или претензий, включая любые требования о возмещении ущерба или осуществлении иного средства правовой защиты, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним. В случае не достижения взаимной договоренности или не урегулирования спора, разногласий, требований или претензий в 30-тидневный срок с даты получения претензии адресатом, такой спор, разногласие, требование или претензия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним либо с его нарушением, расторжением или недействительностью, передается для окончательного урегулирования в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

9.11. Настоящий Договор содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение 1 – Точки подключения к инженерным сетям.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ИП Макуха Борис Владимирович
450075, РБ, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге,
д. 63, корпус 5, кв. 70
ИНН 027406000504
ОГРНИП 317028000138720
р/с 40802810606000018580
в доп.офис №8598/06 ПАО Сбербанк г. Уфа
к/с 30101810300000000601
БИК 048073601
ОКВЭД 68.10.23, 68.20

/Макуха Б.В./

АРЕНДАТОР:

ИП Юдин Александр Александрович
ОГРНИП 316028000189612
ИНН 026301801946
Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г.Уфа,
ул.Р.Зорге, д.12, кв.12
Банковские реквизиты:
расчетный счет № 40802810406000015301
в Отделении № 8598 ПАО Сбербанк г.Уфа
К/сч № 30101810300000000601
БИК 048073601



Юдин А.А.



Адрес: г. Уфа, ул. [illegible]
11.04.2018
02.55.030702; 104-02/10/2018-2
РАХМАТУЛЛИНА Г.Ф.
(Ф.И.О.)

*Государственная регистрация
осуществлена:* -



Арендодатель:	<i>Махуа Б.Б.</i>
Принято и пронумеровано	Договор № <i>104/10/2018-2</i>
Арендатор:	<i>Юдин А.А.</i>
	20.04.2018 года.
	2 листов