

ДОГОВОР № Кв22/106
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: 02:55:050702:106**
- **адрес (описание местоположение): Республика Башкортостан, г Уфа, р-н Кировский, п. Цветы Башкирии**
- **категория земель: Земли населенных пунктов**
- **разрешенное использование: Для среднеэтажной застройки**
- **площадь: 12 055 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 истекает «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.

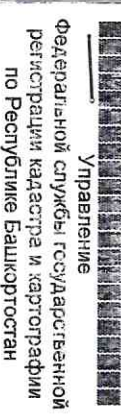
1.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Государственную регистрацию настоящего договора и расходы по государственной регистрации осуществляет Арендатор.

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 **132 136 400,00 (сто тридцать два миллиона сто тридцать шесть тысяч четыреста) рублей** и определяется исходя из расчета 8 000 (восемь тысяч) рублей за каждый квадратный метр жилых и нежилых (встроено-пристроенных) помещений Объекта недвижимости, площадью 16 517,05 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 чем Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение. В том случае, если в дальнейшем в проектную документацию будут внесены согласованные сторонами изменения, увеличивающие/уменьшающие парметры объекта недвижимости более чем на десять квадратных метров жилых и нежилых встроено-присоединенных помещений Объекта недвижимости, возводимого Арендатором на земельном участке, приложение № 1 подлечит соразмерной корректировке в течение пяти рабочих дней с момента внесения такого изменения с подписанным дополнительным соглашением 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 графика срока платежа их списание со счета Арендатора осуществляется в беспорядном порядке путем направления Арендатором в Банк, 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 предоставлять Арендатору заключенные со всеми Банками, в которых открыты расчетные счета Арендатора, соглашения о беспорядном списании денежных средств в пользу Арендателя. В случае открытия новых расчетных счетов Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня открытия счета уведомить об этом Арендателя и предоставить Арендателю 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 Арендатором 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 Арендатель 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 (встроено-присоединенных) 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, предоставлять письменно информацию о цене реализованных жилых и нежилых (встроено-присоединенных) помещений Объекта недвижимости в предыдущем месяце. Размер арендной платы в этом случае определяется сторонами на основании предоставленной информации о цене реализованных жилых и нежилых (встроено-присоединенных) помещений Объекта на условиях увеличения установленного пунктом 2.5. настоящего договора без составления дополнительного соглашения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права Арендателя:

1) требовать от Арендатора оплаты согласно условиям Договора.

3.2. Обязанности Арендателя:

1) предоставлять Арендатору земельный участок с технической возможностью подключения к инженерным сетям со следующей мощностью:

- Электрооборудование - 555 кВт
- Водоотведение - 135,360 куб.м/сут
- Водоснабжение - 135,360 куб.м/сут
- Теплооборудование - 2,202 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 согласен п. 1 ст. 157 Гражданского кодекса РФ заключен под отлагательными условиями. Под отлагательными условиями понимается окончательное установление фактических потребностей в мощностях инженерных сетей, которые организируются исходя из фактических потребностей, уточняемых проектной документацией на Объект недвижимости, заданное на проектирование на который подлежит согласованию с Арендатором. 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 многоквартирные жилые здания, строения, в соответствии с целявым 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 Арендатором 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 Арендатором передавать свои права и обязанности по качеству 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 Арендатором по настоящему Договору, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора.

3) не допускать действий, приводящих к ухудшению качества земельных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4) незамедлительно извещать Арендатора 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 ущерба и против дальнейшего повреждения земельного участка.

5) немедленно сообщать Арендатору 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 Арендатором.

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 хранение/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, также нести ответственность перед третьими лицами – участником долевого строительства, пайщиками, инвесторами и т.д., объекта недвижимости на земельном участке. Арендатель несет ответственность за действия Арендатора и его соисполнителей перед указанными третьими лицами не несет.

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).

6. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОСЛЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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 перехода к Арендатору.

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 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.

5.3. 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. Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в полном объеме.

5.2. За нарушение Арендатором сроков внесения Арендной платы, Арендодатель вправе потребовать исполнения обязательств. В этом случае Арендатор обязан оплатить сумму пени в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего письменного уведомления от Арендодателя.

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

5. РАСТОРЖЕНИЕ И ШТРАФНЫЕ САМЦИИ

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

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.

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.

4.1. Каждая из Сторон заверяет и гарантирует 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.

4. ЗАВЕРЕНИЕ И ГАРАНТИИ

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.

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 обстоятельств непреодолимой силы, такая Сторона должна письменно уведомить об этом другую Сторону, с указанием всех подробностей обстоятельств непреодолимой силы, послужившего причиной такого неисполнения. Срок действия настоящего Договора продлевается на время (и только на время) действия обстоятельств непреодолимой силы. Незаметно по прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, обязана письменно уведомить другую Сторону об этом факте.

7.3. Если действие обстоятельств 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 с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме на русском языке и направляться Сторонам через организацию федеральной почтовой связи по почтовым отправлением с описанием 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 направлением направляемым 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-либо причине, в силу постановления суда или иным образом, признается, считается, объявляется недействительным, незаконным или не имеющим юридической силы, такие недействительность, незаконность и 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 Сторон.

9.4. Ни одна из Сторон не становится и не считается агентом или законным представителем другой Стороны для каких-либо целей на основании настоящего Договора. Ни одна из Сторон не предоставляет какие-либо полномочия или подражает правам или полномочиям брать на себя или делегировать какие-либо обязательства от имени или в интересах другой Стороны либо каких-либо других лиц, в том числе по условиям настоящего Договора не возникает каких-либо прав и обязательств у Арендатора в отношении третьих лиц – участников долевого строительства, пайщиков, инвесторов и т.п., связанных со строительством Арендатором объекта недвижимости на Земельном участке. 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, разрешением 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

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.



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 деп.офис №8598/06 ПАО Сбербанк г. Уфа
 №с 30101810300000000601
 БИК 048073601
 ОКВЭД 68.10.23, 68.20

Макуха Б.В./

Договор № 1822/10601 от 04.04.2018 года. 6 листов
Прошито и пронумеровано _____
Арендатор: _____

Арендодатель: Макуха Б.В.

Юдин А.А.



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Башкортостан

Произведена государственная регистрация договора аренды
Дата регистрации 12.04.2018
Номер регистрации 02:55:050702:106-02/101/2018-2
Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав Мусина А. И.
(Ф.И.О.)

