

ДОГОВОР аренды земельного участка в целях осуществления строительства

город Красноярск

23 ноября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью "Уютный дом 2002", имеющее ОГРН 1162468116250, ИНН 2466176532, юридический адрес: 660043, Россия, город Красноярск, улица Чернышевского, дом 51А, в лице директора Каунова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Рэд Яр Девелопмент", имеющее ОГРН 1162468116161, ИНН 2461034301, юридический адрес: 660059, Россия, город Красноярск, улица Коммунальная, дом 2"Г", в лице директора Шипунова Виктора Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить в аренду, а Арендатор обязуется принять земельный участок, категория земель земли населенных пунктов, площадью 6716 кв.м., с кадастровым номером 24:50:0400136:968, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, город Красноярск, Советский район, улица Дудинская, принадлежащий Арендодателю на праве собственности (далее Участок)

Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте Участка, копия которого является неотъемлемой частью Договора (Приложение №1).

1.2. Участок предоставляется Арендатору в целях жилищного строительства, а именно - для строительства многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями на первом этаже указанного жилого дома (далее Объект). Стороны договорились о том, что Объектом признается любое строение, возведенное Арендатором на Участке.

1.3. Арендодатель доводит до сведения Арендатора, что на дату заключения Договора земельный Участок находится в залоге в силу закона у ООО "Красноярская фабрика "Енисей" на основании договора купли-продажи от 17.11.2016г. в обеспечение исполнения ООО "Рэд Яр Девелопмент" обязательств по оплате его стоимости в размере 5 000 000 руб. со сроком оплаты до 17.11.2021г.

1.4. В настоящее время на земельном участке, указанном в п.1.1. настоящего договора, расположены следующие объекты капитального строительства, подлежащие сносу: нежилое здание с кадастровым №24:50:0000000:175554, нежилое здание с кадастровым №24:50:0000000:175555, нежилое здание с кадастровым №24:50:0000000:153119.

2. Срок аренды.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 23 ноября 2016 года до 23 ноября 2020 года.

2.2. В случае, если в законодательство Российской Федерации будут внесены изменения, которые повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемую Арендатором проектную документацию на Объекты, срок, предусмотренный пунктом 2.1 настоящего Договора, увеличивается соразмерно сроку доработки документации (включаящему, при необходимости, сроки прохождения экспертизы и иной технической доработки проектной документации, внесения изменений в разрешение на строительство Объектов и иную разрешительную документацию).

Арендатор _____

Арендодатель _____

3. Платежи по Договору

3.1 Арендатор уплачивает за пользование арендованным участком арендную плату в размере и сроки согласно Приложению №2, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Размер арендной платы не подлежит изменению на протяжении всего срока действия договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1 Передать Участок Арендатору в течение 5ти рабочих дней начиная со дня, следующего за днем подписания настоящего договора. Передача Участка оформляется актом приема-передачи.

4.1.2. При необходимости выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя при осуществлении государственной регистрации Договора аренды.

4.1.3. Оказывать Арендатору содействие в освоении Участка.

4.1.4. В рамках настоящего договора Арендодатель предоставляет Арендатору право на освобождение Участка от имеющихся на нем зданий, строений, сооружений (в том числе права на снос объектов капитального строительства, строений, сооружений, расположенных на Участке, разборку и вывоз строительного мусора), а также право подать в уполномоченный орган государственной регистрации прав на объекты капитального строительства заявление о прекращении права собственности на снесенные здания, строения, сооружения, расположенные на Участке.

4.1.5. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обратившись с соответствующим заявлением в указанный орган в течение десяти календарных дней после подписания Договора. Указанное обязательство может быть исполнено путем выдачи нотариально оформленной доверенности лицу, указанному Арендатором, с полномочиями представлять интересы Арендодателя в части предоставления на государственную регистрацию документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять Участок по актам приема-передачи земельного участка.

4.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. Договора. Своими силами и за свой счет освободить Участок от всех строений и иных препятствий, исключающих возможность строительства Объекта.

4.2.3. Обеспечить создание проектной документации в объеме, необходимом для получения положительного заключения экспертизы проектной документации на строительство Объекта.

4.2.4. Обеспечить получение положительного заключения экспертизы проектной документации на строительство Объекта.

4.2.5. Обеспечить получение разрешения (разрешений) на строительство Объекта.

4.2.6. Обеспечить разработку рабочей проектной документации на строительство Объекта.

4.2.7. Обеспечить строительство Объекта на Участке, в срок, указанный в п.2.1 Договора.

4.2.8. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка.

4.2.9. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на Участок и Объект, для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в т.ч. органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления своих полномочий в пределах

Арендатор

Арендодатель

компетенции, при условии соблюдения требований безопасности.

4.2.10. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обратившись с соответствующим заявлением в указанный орган в течение десяти календарных дней после подписания Договора.

5. Особые условия

5.1. После государственной регистрации в установленном законом порядке первого договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома на Участке, Договор может быть расторгнут лишь по соглашению, подписанному обеими Сторонами в установленном законом порядке. При этом Стороны обязаны определить размер затрат Арендатора, судьбу расположенного на Участке имущества, внесенных Арендатором арендных платежей и участников долевого строительства.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

8.2. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, дополнительно определяемого Сторонами.

9. Изменение условий и приостановление строительства

9.1. В случае необходимости изменения условий Договора, когда оно вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов (в том числе муниципальных), влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору, Стороны вправе заключить соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

9.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее пяти рабочих дней с момента, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации Объекта, Стороны вправе согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации Объекта и оформить согласованные условия консервации Объекта дополнительным соглашением к договору аренды Участка о приостановлении строительства и консервации

Арендатор _____

Арендодатель _____

Объекта.

10. Прочие условия

10.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

10.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

10.4. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

10.5. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи Сторон:

Кашнов Сергей Николаевич
(Ф.И.О. полностью, подпись)

Шенунов Виктор Павлович
(Ф.И.О. полностью, подпись)



Арендатор _____

Арендодатель [Signature]

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" октября 2016г. № 24/16-799118

1	Кадастровый номер:	24:50:0400136:968	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	24:50:0400136				
5	Предыдущие номера:	24:50:0400136:28	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.10.2016		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 24:50:0000000:153119					
9	Адрес (описание местоположения): Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Дудинская					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Занимаемый производственными зданиями					
12	Площадь: 6716 +/- 29 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 10313089,60 руб.					
14	Сведения о правах:					
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 24:50:0400136:971, 24:50:0400136:969, 24:50:0400136:967, 24:50:0400136:970					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 24:50:0400136:28					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.10.2021					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Лейсле Вероника Эдуардовна №24-10-59, Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Красноярскому краю, 10.10.2016					

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

В.А. Бурляев
(инициалы, фамилия)

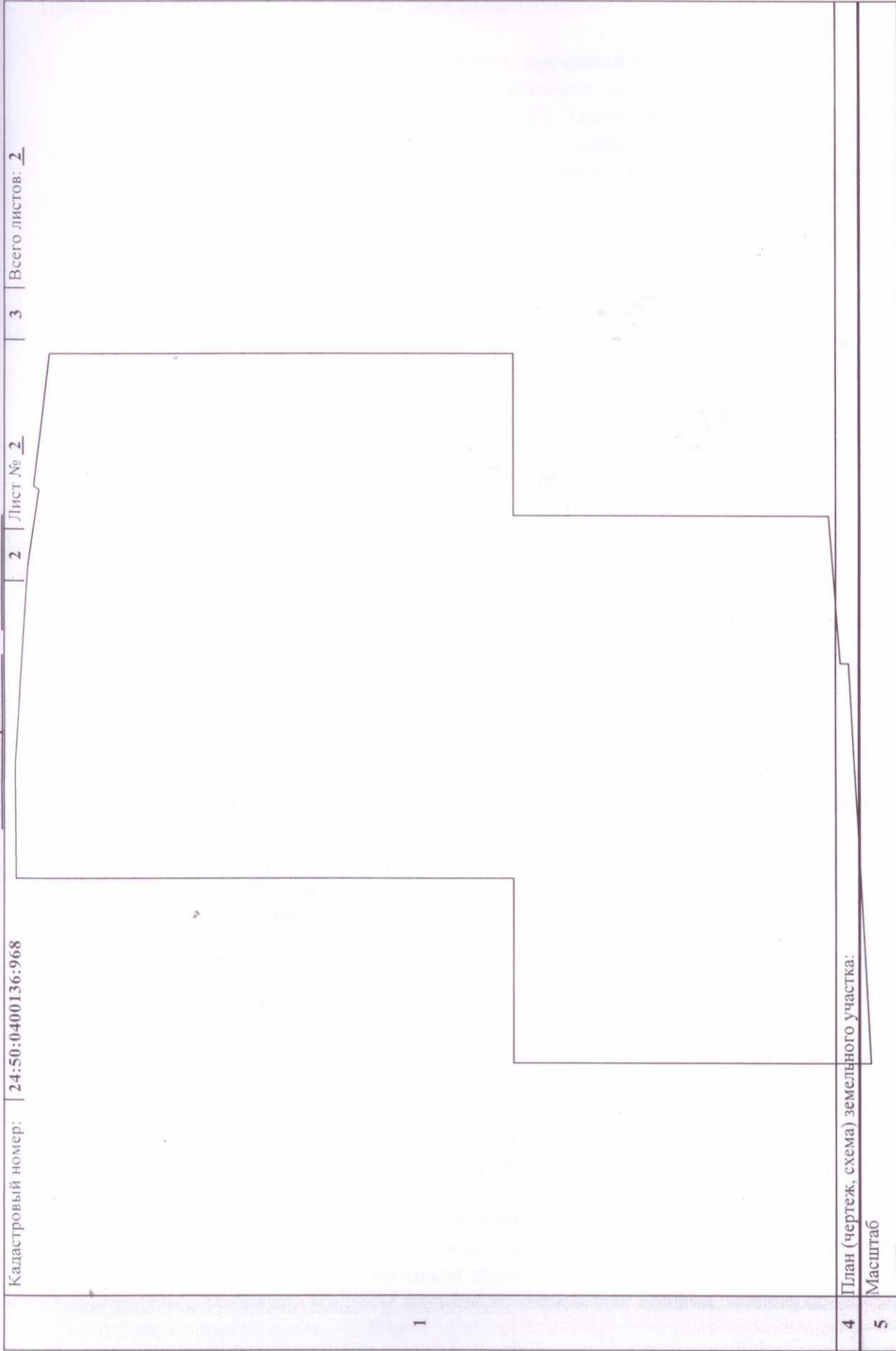
Приложение №1 к договору аренды от 23.11.2016г

"14" октября 2016г., № 24/16-799118

Кадастровый номер: 24:50:0400136:968

2 Лист № 2

3 Всего листов: 2



1

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

5 Масштаб

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

В.А. Бурляев
(инициалы, фамилия)

2

Порядок уплаты арендной платы

1. Арендная плата за весь срок действия договора составляет сумму, равную стоимости части площади Объекта, в размере 15% (пятнадцать процентов) от общей площади Объекта, за исключением площади подземных парковок, плюс 7,5% (семь с половиной процентов) от общей площади подземных парковочных мест, входящих в состав Объекта, и определяется по формуле:

$$\text{Апл.} = S \text{ общ} * 15\% + S \text{ парк} * 7,5 \%$$

Где:

Апл. - арендная плата за весь срок пользования Участком;

S парк — общая площадь всех парковочных мест в Объекте;

S общ. - общая площадь торгово-офисных помещений в Объекте плюс общая площадь всех квартир, включая балконы, лоджии с понижающими коэффициентами, за исключением площади подземных парковок.

2. Уплата арендной платы производится одновременно или по частям, начиная с даты получения разрешения на строительство Объекта, посредством передачи Арендатором Арендодателю части Объекта, определенной п.1 настоящего Приложения, путем заключения с Арендодателем договоров участия в долевом строительстве. Срок оплаты аренды в виде передачи части Объекта посредством заключения договоров участия в долевом строительстве не должен превышать пятнадцать месяцев с момента передачи Участка Арендатору.

3. Стороны пришли к соглашению, что в первую очередь Арендодателю будут переданы торгово-офисные помещения, входящие в состав Объекта. В случае, если сумма арендной платы будет превышать стоимость всех торгово-офисных помещений, предусмотренных проектной документацией на Объект, на недостающую сумму с Арендодателем будут переданы квартиры, входящие в состав Объекта в соответствии с очередностью строительства.

4. Целевое назначение арендной платы по настоящему договору - приобретение Арендодателем площади помещений в составе Объекта согласно п.1 настоящего Приложения, строящегося на арендованном земельном участке, путем заключения договоров участия в долевом строительстве с Арендатором.

5. Части Объекта, передаваемые в счет арендной платы в соответствии с п.1 настоящего приложения, должны соответствовать следующим характеристикам:

5.1. В отношении земельного участка:

- на земельном участке должно быть размещено максимально возможное количество парковочных мест;
- предусмотрено озеленение согласно нормативам, в т.ч. произведено устройство аллеи вдоль ул. Дудинская (высадка кустарника);
- предусмотрен брусчатый пешеходный тротуар вдоль главного фасада встроенно-пристроенных торгово-офисных помещений со стороны ул. Дудинской;
- проектом предусмотреть проработку ландшафтного дизайна территории строительства;
- покрытие детских и спортивных площадок антитравматичное;
- в благоустройстве применить: покрытие пешеходных зон – брусчатка, покрытие проездов – асфальтовое.

5.2. В отношении архитектурных решений:

- для строительства применить индивидуальный проект объекта строительства с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика;
- планировочное решение квартир: наличие балконов или лоджий, кладовок;
- высота этажа жилой части – 2,70м;

Арендатор 

Арендодатель 

- высоту последнего этажа в каждой жилой блок-секции увеличить;
- планировочное решение встроенно-пристроенных торгово-офисных помещений – свободная планировка с устройством подсобных помещений;
- предусмотреть помещения для управляющей компании жилой части объекта;
- предусмотреть помещения для управляющей компании нежилой части объекта (встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения);
- предусмотреть помещение для консьержа;
- предусмотреть улучшенную звукоизоляцию перекрытия между первым и вторым этажами объекта.

5.3. В части конструктивных и объемно-планировочных решений:

- фундаменты запроектировать на основании результатов инженерных изысканий;
- конструктивная схема – железобетонный каркас, ограждающие конструкции из керамического кирпича.

5.4 В части устройства лифтов:

- предусмотреть грузопассажирские типа «OTIS» с антивандальными кабинами (количество согласно расчету).

5.5 В части устройства дверей, окон:

- входные группы нежилых помещений: стеклянные двери;
- предусмотреть витражное остекление главного фасада встроенно-пристроенной части объекта (переплеты витражного остекления - алюминий темный).

5.6 В отношении внутренней отделки и комплектации помещений:

Жилая часть:

- чистовая отделка (показатели чистовой отделки уточнить при проектировании);

Офисы:

- чистовая отделка (показатели чистовой отделки уточнить при проектировании).

Нежилые помещения торгово-офисного назначения:

- отделку определить проектом.

Санузлы для посетителей:

- полы – керамогранит;
- стены – кафельная плитка на всю высоту помещения;
- оборудование: унитазы, писсуары, раковины, сушилки для рук, держатели для туалетной бумаги и бумажных полотенец, дозаторы для мыла.

Подземная автостоянка:

- отделку определить проектом.

Технические помещения:

- минимальная отделка согласно требованиям норм и правил.

5.7 В отношении наружной отделки фасадов встроенно-пристроенных помещений вдоль ул. Дудинская:

- Козырьки над входами – панели композитные алюминиевые белые, декоративные ламели вдоль всего фасада здания контрастного цвета;
- витражное остекление в алюминиевом переплете.

5.8. В отношении сведений об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечня инженерно-технических мероприятий, содержании технологических решений:

Электрооборудование и электроосвещение:

- напряжение питающей сети 380\220В, напряжение осветительной сети 220В;
- заявленная мощность электропотребления квартир – 10кВ;
- распределительный щиток в каждой квартире;
- отдельные вводно-распределительные устройства с учетом для жилья и каждого нежилого торгово-офисного помещения отдельно;

Арендатор _____

Арендодатель _____

- установить отдельные ВРУ с учетом для жилой части дома и каждого нежилого торгово-офисного помещения отдельно;
- вводы электропитания на кровлю домов и нежилых помещений для рекламы, декоративного освещения.

Электроснабжение:

Учет электроснабжения:

- отдельный учет потребляемой электроэнергии жилой части объекта и встроенно-пристроенных нежилых помещений.

Холодное и горячее водоснабжение:

- установить приборы учета холодной и горячей воды отдельно для жилой части объекта и встроенно-пристроенных нежилых помещений.

5.9 В отношении отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, тепловых сетей:

- предусмотреть индивидуальный автоматизированный тепловой пункт (ИТП) с возможностью качественно-количественного регулирования отдельно для жилой и нежилой частей объекта;
- предусмотреть приборы квартирного учета тепловой энергии;
- предусмотреть учет тепловой энергии на вводе теплосети;
- вентиляцию запроектировать с естественным и механическим побуждением.

5.9. В отношении сетей связи:

- Предусмотреть прокладку сетей телефонизации, телевидения, доступа в интернет;
- запроектировать охранную сигнализацию, кабельное, эфирное телевидение, домофонную связь.

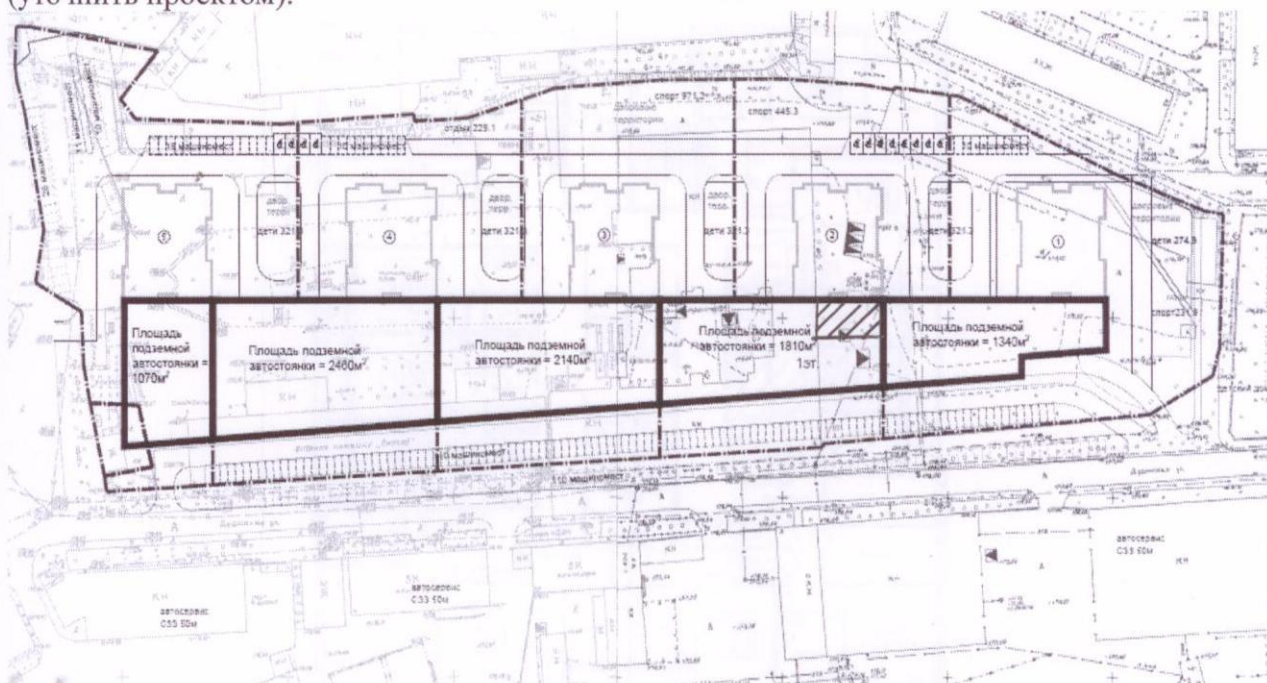
5.10. В отношении систем видеонаблюдения:

- предусмотреть согласно проектной документации.

6. Расположение части Объекта, подлежащей передаче Арендодателю:

6.1. Подземная автостоянка. Ориентировочная площадь не менее 135,75 кв.м., будет уточнена при проектировании.

Место размещения передаваемой Арендодателю части объекта указано схематично (уточнить проектом).

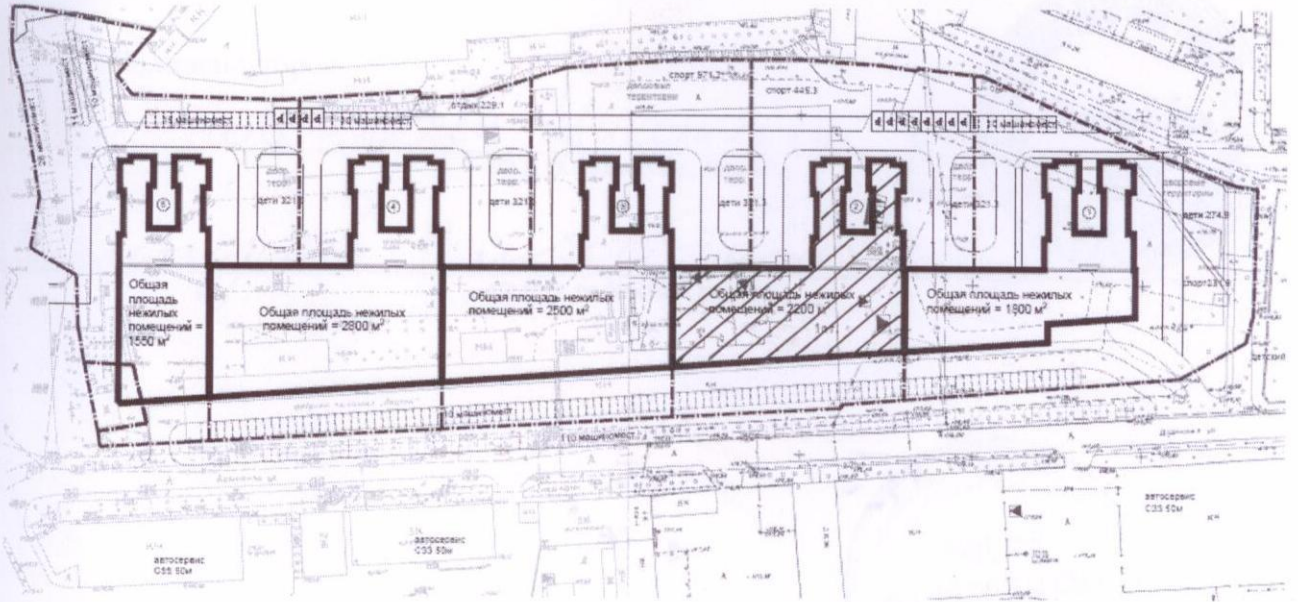


- площадь подземной автостоянки, подлежащая передаче Арендатору по договору участия в долевом строительстве.

Арендатор _____

Арендодатель _____

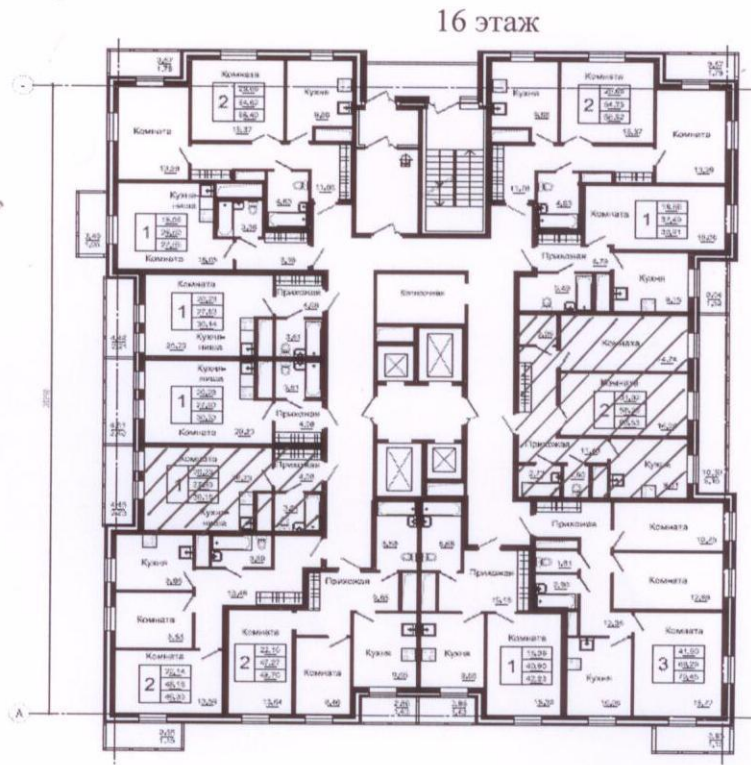
6.2. Нежилые встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения. Первый этаж.
Ориентировочная площадь не менее 2293,76 кв.м. Место размещения передаваемой
Арендодателю части объекта указано схематично (уточнить проектом).



- площадь нежилых встроенно-пристроенных помещений
торгово-офисного назначения, подлежащая передаче Арендатору по
по договору участия в долевом строительстве

6.3. Жилые помещения. Ориентировочная площадь 93,76 кв.м., будет уточнена при
проектировании. Шестнадцатый этаж.

Место размещения передаваемой Арендодателю части объекта указано схематично
(уточнить проектом).



Арендатор _____

Арендодатель _____



- площадь жилых помещений, подлежащая передаче
Арендатору по договору участия в долевом строительстве.

Подписи Сторон:

Кашнов Сергей Николаевич

(Ф.И.О. полностью, подпись)

Шинянов Виктор Павлович

(Ф.И.О. полностью, подпись)



АКТ
приема-передачи земельного участка

город Красноярск

23 ноября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью "Уютный дом 2002", имеющее ОГРН 1162468116250, ИНН 2466176532, юридический адрес: 660043, Россия, город Красноярск, улица Чернышевского, дом 51А, в лице директора Каунова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Рэд Яр Девелопмент", имеющее ОГРН 1162468116161, ИНН 2461034301, юридический адрес: 660059, Россия, город Красноярск, улица Коммунальная, дом 2"Г", в лице директора Шипунова Виктора Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны, составили настоящий акт-приема передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с договором аренды земельного участка от 23 ноября 2016 года Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, категория земель земли населенных пунктов, площадью 6716кв.м., с кадастровым номером 24:50:0400136:968, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, город Красноярск, Советский район, улица Дудинская.

2. Арендатор ознакомлен и согласен с фактическим состоянием передаваемого Участка, в том числе с расположением на нем нежилых зданий (строений) подлежащих сносу Арендатором. Стороны претензий по состоянию передаваемого Участка друг к другу не имеют.

3. Настоящий акт приема передачи составлен и подписан в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи Сторон:

Каунов Сергей Николаевич
(Ф.И.О. полностью, подпись)

Шипунов Виктор Павлович
(Ф.И.О. полностью, подпись)



Пронумеровано, прошнуровано

на 12 листах



подпись

