

Договор аренды земельного участка с правом выкупа № 5237/2017

город Челябинск

18 сентября 2017г.

Индивидуальный предприниматель Яцун Игорь Николаевич, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, выданного Инспекцией Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Екатеринбурга 01.04.2011г., именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», и

ОАО СК «Челябинскгражданстрой», в лице **Генерального директора Брюхи на Вячеслава Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующий земельный участок: **земельный участок**, из земель сельскохозяйственного назначения - разрешенное использование для сельскохозяйственного производства **площадью 5879 (Пять тысяч восемьсот семьдесят девять) кв.м.**, с **кадастровым номером 74:19:0901002:5237**. Адрес (Местоположение): Челябинская область, р-н Сосновский.

Земельный участок принадлежит Яцуну Игорю Николаевичу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка № **1/5237/2017 от 9 августа 2017г.**, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 сентября 2017г. сделана запись регистрации 74:19:0901002:5237-74/006/2017-5.

1.2. Зданий, строений, сооружений на земельном участке не имеется.

1.3. Земельный участок предоставляется Арендатору в целях комплексного освоения территории под жилищное строительство, своими силами и за свой счет, в соответствии с проектом планировки территории (Приложение № 1 к договору), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. В соответствии с проектом планировки территории на передаваемом в аренду земельном участке предусмотрены следующие общие параметры застройки:

№ по плану	Наименование объекта	Количество этажей	Количество зданий	Площадь застройки кв.м.	Общая полезная площадь (площадь реализации) кв.м.
1	Жилой дом № 4	10	1	1206	8020
Общая площадь полезная площадь (площадь реализации) жилых помещений -8020кв.м.					

Приведенные выше параметры застройки являются минимальными, Стороны будут стремиться увеличить размер полезной площади жилых и нежилых помещений.

5. Стороны признают параметры и сроки застройки на передаваемом в аренду земельном участке существенным условием договора, изменение которого возможно только по соглашению сторон. Стороны признают, что экономической целью сделки является строительство жилого дома и реализация жилых помещений в нём. После завершения строительства право собственности на земельный участок в силу закона перейдёт к собственникам помещений многоквартирного дома и эти обстоятельства не могут являться для сторон основанием для предъявления каких-либо претензий.

- 1.6. Арендодатель вправе произвести отчуждение земельного участка, являющегося предметом договора, третьим лицам, в таком случае к третьим лицам переходят все права и обязанности Арендодателя по настоящему договору.
- 1.7. Арендованный земельный участок переходит в собственность Арендатора по истечении срока аренды (или досрочно) при условии внесения всей обусловленной в разделе 4 выкупной цены. Под сроком аренды понимается срок аренды по настоящему договору, а также срок аренды по каждому из последующих договоров аренды этого земельного участка.

2. Обременения земельных участков

- 2.1. Земельный участок не обременен сервитутами.
- 2.2. На земельный участок не распространяются иные вещные и обязательственные права третьих лиц.
- 2.3. Арендодатель довел до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что по земельному участку, являющемуся предметом договора, не имеется земельных и иных имущественных споров.
- 2.4. Арендодатель довел до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что земельный участок под арестом (запрещением) не состоит.
- 2.5. Земельный участок (право аренды земельного участка) могут **быть** переданы в залог только с письменного согласия обеих сторон.

3. Срок действия договора

- 3.1. Срок действия Договора: с 18 сентября 2017г. по 30 июня 2018г. По завершении срока действия договора стороны обязуются заключить договор аренды на новый срок более одного года, подлежащий государственной регистрации, в целях выполнения обязанностей законодательно установленных для застройщика многоквартирного дома, имеющего право привлекать денежные средства участников долевого строительства.

4. Арендная плата (выкупная цена)

- 4.1. В счет арендной платы (выкупной цены) по настоящему договору Арендатор передает Арендодателю жилые и нежилые (при их наличии) помещения в многоквартирных жилых домах, возводимых Арендатором на территории арендуемого земельного участка и/или жилые (нежилые) помещения в других многоквартирных жилых домах по соглашению сторон. Площадь жилых и нежилых помещений, передаваемых в счет арендной платы (выкупной цены) по договорам долевого участия в строительстве, составляет 12 (двенадцать)% от общей продаваемой площади жилых и нежилых помещений, построенных на территории арендуемого земельного участка, что составляет 962,4 (Девятьсот шестьдесят две целых и четыре десятых) кв. метров жилых помещений, которые определены исходя из проекта планировки территории, в соответствии с которым на передаваемом в аренду земельном участке предполагается строительство объектов согласно п. 1.4.

Выкупная цена арендованного земельного участка, исходя из цен, сложившихся на момент заключения- договора, составляет ориентировочно 33684000 (Тридцать три миллиона шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, что соответствует 962,4 (Девятьсот шестьдесят две целых и четыре десятых) кв. метров жилых и нежилых помещений.

Выкупная цена определена исходя из стоимости 1 кв. метра жилых помещений 35.000 (Тридцать пять тысяч) рублей, и общей площади жилых помещений возводимых на арендуемом земельном участке, составляющей 8020 (Восемь тысяч двадцать) квадратных метров. В случае изменения любого из приведенных выше параметров размер арендной платы (выкупной цены) пропорционально изменяется.

Все платежи по выплате арендной платы входят в выкупную цену.

4.2. Арендная плата (выкупная цена) оплачивается в следующем порядке:

Передача жилых и нежилых помещений в счет выплаты выкупной цены осуществляется на основании договора аренды с правом выкупа и договоров долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома. При этом заключение договоров долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома и подача их на государственную регистрацию производится в течение 30 календарных дней с момента получения разрешения на строительство жилого дома.

Оплата выкупной цены производится путем зачета встречных однородных требований по договору(ам) долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома и оформляется актом зачета встречных однородных требований, подписанного сторонами настоящего договора не позднее 15 рабочих дней со дня государственной регистрации вышеуказанных договоров.

Стороны обязуются в срок не позднее 5 рабочих дней, с момента полной оплаты выкупной цены Арендатором, совместно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о переходе права собственности на основании настоящего договора и представить все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации перехода на Арендатор права собственности на участок.

Переход права собственности оформляется сторонами путем подписания Соглашения о выполнении обязательств по договору и/или Акта приёма передачи земельного участка в собственность.

Иные условия договоров долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов определяются сторонами совместно в договорах долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов.

4.3. Размер арендной платы (выкупной цены) в натуре изменению не подлежит, за исключением случая изменения расчетной площади (от указанной в п. 1.4, 4.1 настоящего договора) возведенных на арендованном земельном участке жилых и нежилых помещений по результатам разработки и согласования градостроительной и проектной документации. Проведение денежных расчетов по договору возможно только с согласия обеих сторон.

Характеристики возводимых жилых домов (этажность, площади) и иные значимые параметры застройки стороны определяют совместно.

4.4. Договоры долевого участия в строительстве заключаются в течение тридцати календарных дней с момента получения разрешения на строительство жилого дома на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора.

4.5. Арендатор погашает указанную выкупную цену в течение срока действия договора путем внесения арендных платежей. Арендные платежи входят в выкупную цену в полном объеме. Требование Арендодателя к Арендатору прекращается зачетом встречного денежного требования Арендатора к Арендодателю по договорам долевого участия в строительстве. Для проведения зачета достаточно заявления одной стороны.

При оформлении зачета Арендатор обязан выдать документы, подтверждающие полную оплату по договорам долевого участия.

После полной выплаты арендной платы (выкупной цены) и после подписания соглашения о зачете встречных денежных требований в полном объеме земельный участок переходит в собственность Арендатора.

4.6. Арендванный земельный участок переходит в собственность Арендатора по истечении срока аренды (или досрочно) при условии внесения всей обусловленной в п. 4.1 выкупной цены.

4.7. Срок аренды земельного участка с правом выкупа по настоящему договору - до «31» марта 2018г. По истечении этого срока или досрочно, по мере готовности проектной и разрешительной документации, стороны заключают договор аренды сроком действия более одного года, с зачетом арендной платы, выплаченной по настоящему договору, в выкупную цену по договору, заключенному на новый срок. В случае досрочного внесения арендной платы (выкупной цены) в полном объеме действие договора аренды прекращается исполнением в порядке ст. 408 ГК РФ, право собственности на земельные участки переходит к Арендатору.

5. Порядок и сроки освоения земельного участка

5.1. Стороны договариваются о следующем порядке и ориентировочных сроках освоения земельного участка.

№ п/п	Этап работ (описание)	Ориентировочный срок исполнения	Ответственная сторона
1	Получение Градостроительных планов по объектам строительства микрорайона 49А	получен	Арендатор
2	Разработка проектной документации по объектам микрорайона 49А	9.10.2017 г.	Арендатор
3	Получение разрешения на строительство жилого дома и необходимых объектов инженерной инфраструктуры	23.10.2017 г.	Арендатор
4	Начало строительства	25.10.2017г.	Арендатор
5	Ввод жилого дома в эксплуатацию	30.04.2018 г.	Арендатор

6. Права и обязанности сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

- доступа на принадлежащий ему земельный участок с целью контроля за его использованием и соблюдением Арендатором условий настоящего договора, в том числе условий о порядке и сроках освоения земельных участков и требований природоохранного законодательства Российской Федерации;
- требовать расторжения договора в случаях и в порядке, предусмотренных разделом 7 договора.

6.2. Арендодатель обязан:

- передать земельный участок Арендатору и подписать передаточный акт в день подписания договора;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и требованиям природоохранного законодательства Российской Федерации;
- не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на участке.

6.3. Арендатор имеет право:

- возводить многоквартирные жилые дома и иные здания, строения, сооружения в соответствии с градостроительной, проектной, разрешительной документацией;
- требовать досрочного расторжения договора в случаях и порядке, предусмотренных разделом 7 договора;
- с письменного согласия Арендодателя передавать земельный участок в субаренду;
- выкупить земельный участок по истечении срока аренды или до его истечения;

6.4. Арендатор обязан:

- вносить Арендодателю арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 договора;
- получить разрешения на строительство жилого дома, опубликовать проектную декларацию и выполнить все иные требования действующего законодательства к Застройщику,

позволяющие начать заключение договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов.

- Приступить к строительству многоквартирного дома в установленные разделом 5 договора сроки и соблюдать иные сроки освоения земельного участка.

6.5. Стороны обязуются совместно по мере необходимости осуществлять действия по переводу земельного участка, в категорию земель населенных пунктов и изменению разрешённого использования земельных участков на «строительство многоквартирных жилых домов», по мере освоения земельного участка.

7. Изменение и прекращение договора

7.1. Изменения и (или) дополнения к договору оформляются Сторонами в письменной форме.

7.2. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по соглашению сторон.

7.3. Расторжение договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения договора. Обязательства по договору прекращаются с момента заключения указанного соглашения или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в порядке, предусмотренном п.7.3. в случаях, когда Арендатор грубо и существенно нарушает обязательства по настоящему договору;

7.5. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в случае:

- не предоставления Арендодателем земельного участка в аренду в срок, установленный разделом 3 настоящего договора;

- если земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра участка;

- если земельный участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями договора и целевым назначением в силу действия непреодолимой силы (наводнение, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора;

7.6. В случае невыполнения обязательств по настоящему договору одной из сторон другая сторона вправе требовать расторжения договора в суде.

7.7. В случае расторжения договора по любому основанию возврат исполненного по договору не производится, жилые помещения, переданные в счет выплаты арендной платы, остаются у Арендодателя. При этом Арендатору передаётся в собственность часть земельного участка (или земельный участок целиком) соответствующая размеру уплаченной арендной платы (выкупной цены).

7.8. Ни одна из Сторон не вправе без письменного согласия другой стороны передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

7.9. В случаях изменения и расторжения договора Арендодатели обязуются действовать совместно, руководствуясь принципами разумности и добросовестности.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров на основе действующего законодательства.

8.2. При невозможности устранения разногласий путем переговоров споры разрешаются в суде, в порядке, установленном действующим законодательством.

9. Ответственность сторон

9.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий

\ Е соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

93. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению между Сторонами. При невозможности достижения соглашения между Сторонами, возникшие споры: : г даются в суде (арбитражном суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Заключительные положения

10.1. Договор считается заключенным с момента его подписания.

10.2. Фактическая передача земельного участка и вступление во владение осуществляются на основании передаточного акта. Передаточный акт подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

10.3. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10.4. Уступка права требования (цессия) арендных платежей Арендодателем с Арендатора юпустима только с письменного согласия последнего.

3

Приложения:

1. Приложение № 1 проект планировки территории.

11. Адреса, банковские реквизиты сторон

Арендодатель

Арендатор

Индивидуальный предприниматель

ОАО СК «Челябинскгражданстрой»

Игорь Николаевич

г. Екатеринбург, ул. Уральская, д.3, кв. 244

454080 г.Челябинск, ул. Энтузиастов, 1

ГРНИЛ 311667009100028

ИНН 7453017809

ИН 666102172438

р/с 40702810000050000440 в

г J2810712100000589 в ПАО «СКБ-БАНК» г.

Инвестбанке г.Челябинска

г. Екатеринбург

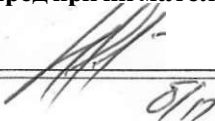
к/с30101810400000000779

И: ЗОЮ 1810800000000756

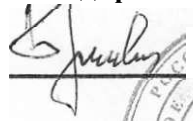
-6577756

Индивидуальный предприниматель

Генеральный директор



И.Н. Яцун

 /В.М. Брюхин/



**Дополнительное соглашение № 1 к договору
аренды земельного участка с правом выкупа
№ 5237/2017 от 18.09.2017г.**

г. Челябинск

«30» ноября 2017г.

Индивидуальный предприниматель Яцун Игорь Николаевич, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, выданного Инспекцией Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Екатеринбурга 01.04.2011г., именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны,

ООО «ЯрМиКС-Челябинск», в лице директора Лохтина Сергея Павловича, действующего на основании Устава и решения общего собрания участников Общества, оформленного протоколом № 2/НЗ от 30 ноября 2017г., именуемый в дальнейшем «**Новый Арендодатель**», с другой стороны,

ООО СК «Челябинскгражданстрой», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Брюхина Вячеслава Михайловича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, совместно именуемые «**Стороны**»,⁹

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка с правом выкупа № 5237/2017 от 18.09.2017г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны, руководствуясь п.1 ст.617 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришли к соглашению о том, что в связи с переходом Новому арендодателю права собственности на арендованный по Договору земельный участок:

- с кадастровым номером 74:19:0901002:5237, площадью 5879 (Пять тысяч восемьсот семьдесят девять) кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения вида разрешенного использования: многоквартирные дома в 5 этажей, Адрес (Местоположение): Челябинская область, г. Челябинск, ул. Александра Шмакова.

все права и обязанности Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю - обществу с ограниченной ответственностью «**ЯрМиКС-Челябинск**»:

Общество с ограниченной ответственностью «ЯрМиКС-Челябинск» (ООО «ЯрМиКС-Челябинск»)

454030, г. Челябинск, ул. Профессора Благих, д.83, оф.1; ОГРН 1177448010635, ИНН 7448143519, КПП 744801001 р/с 40702810790190001949 в ПАО «Челябинвестбанк» г.Челябинск к/с 30101810400000000779, БИК 047501779

2. Земельный участок принадлежит Новому арендодателю на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 24 ноября 2017г. сделана запись регистрации 74:19:0901002:5237:74/001/2017-7 .

Земельный участок принадлежит Новому арендодателю на основании договора купли-продажи земельного участка № 2/5327/2017 от 21 ноября 2017г.

3. Во всем остальном, не измененным настоящим соглашением, Договор сохраняет действие в прежней редакции.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Индивидуальный предприниматель Яцун Игорь Николаевич,

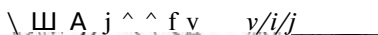
действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, выданного Инспекцией Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Екатеринбург 01.04.2011г

ИТН Яцун И.Н. 

Новый Арендодатель:

ООО «ЯрМиКС-Челябл*а^ШЦ

454030, г. Челябинск, /ут Профессора Благих, д.83, оф.1; ОГРН 1 77448010635, ИНН 7448143519, КПП ШЦ^Шл р/с^Ш702810790190001949 в ПАО «Челябинвестбанк» г.Челябинск к/с 30ШЦЮ^^Жи^ЩиК 047501779

Директор  С.П.Лохтин



Арендатор:

ОАО СК «Челябинскгражданстрой»

454080, г. Челябинск, ул. Энтузиастов.:!. 1 ИНН 7453017809, КПП 745301001 /Л р/с 40702810000050000440 в ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинска, к/с 30101810400000000779

Генеральный директор



В.М.Брюхин