

ДОГОВОР № 2903/А/Р
аренды земельного участка с правом выкупа

г. Псков

«01» июня 2022 года

Индивидуальный предприниматель Поляков Игорь Евгеньевич (сокращенно - **ИП Поляков И.Е.**), ОГРНИП 318784700057266, паспорт: серия 4011 № 370716, выдан ТП № 82 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не гор. Санкт-Петербурга «23» ноября 2011 г., код подразделения: 780-082, именуемый в дальнейшем – «Арендодатель-1»,

и Индивидуальный предприниматель Михаелян Арсен Арелович (сокращенно - **ИП Михаелян А.А.**), ОГРНИП 320602700021339, паспорт: серия 58 00 № 092461, выдан 04.03.2001 ОВД Псковского района Псковской области, код подразделения 602-020, именуемый в дальнейшем – «Арендодатель-2», совместно именуемые далее – «Арендодатели», при добровольном волеизъявлении, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Строительная компания «Возрождение-23» (ИНН 6027204002, ОГРН 1216000000699) в лице генерального директора Шатрова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава Общества, (далее — **ООО СЗ «СК «Возрождение-23»**), именуемое в дальнейшем – «Арендатор», совместно именуемые далее – «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка № 2903/А/Р от 01.06.2022 (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели сдали, а **Арендатор** принял во временное владение и пользование на условиях аренды **до «31» декабря 2023 года** с последующим правом выкупа (в собственность) земельный участок с кадастровым номером 53:23:8100600:2903 из категории земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», площадью 3402 кв.м. (далее - земельный участок), расположенный по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, город Великий Новгород, улица Нехинская. Земельный участок передается в целях строительства многоквартирного жилого дома.

1.2. Земельный участок выделен из состава земельного участка с кадастровым номером 53:23:0000000:165, площадью 12344 кв.м., из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Новгородская обл., г Великий Новгород, ул. Нехинская, д. 52, с видом разрешенного использования «для эксплуатации производственной базы, административных помещений».

1.3. Арендодатели являются собственниками земельного участка (вид собственности: общая долевая собственность ½, о чем внесены сведения в Единый государственной реестр недвижимости и сделок с ним) и гарантируют, что земельный участок не обременен правами и претензиями третьих лиц, в том числе ранее никому не отчужден, не заложен, иным образом не передан третьим лицам.

1.4. Арендодатели уведомлены о том, что на земельном участке с кадастровым номером 53:23:8100600:2903 будет производиться строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома (далее — многоквартирный жилой дом), с последующим залогом в силу закона права аренды на земельный участок в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и согласны с этим.

1.5. Стороны признают, что строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 53:23:8100600:2903 соответствует виду разрешенного использования указанного земельного участка.

1.6. Срок аренды земельного участка - с «01» июня 2022 года до «31» декабря 2023 года включительно.

1.7. По окончании срока аренды земельного участка и оплаты арендной платы в полном объеме земельный участок переходит в собственность Арендатора на условиях настоящего договора.

1.8. Арендодатели передают Арендатору исходно-разрешительную документацию, необходимую для использования земельного участка с кадастровым номером 53:23:8100600:2903, в целях строительства многоквартирного жилого дома, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

2.1. Арендодатели имеют право:

2.1.1. осуществлять контроль за использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду;

2.1.2. на возмещение ущерба и убытков, без учета упущенной выгоды, причиненных ухудшением качества и состояния арендованного земельного участка в результате действия (бездействия) Арендатора, а также вызванных нарушением Арендатором положений земельного законодательства, законодательства в области градостроительной деятельности и иных положений федерального, областного законодательства и муниципальных правовых актов.

2.1.3. на получение установленной настоящим договором арендной платы в установленные сроки.

2.2. Арендодатели обязаны:

2.2.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

2.2.2. передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;

2.2.3. оказывать содействие в использовании земельного участка для целей его предоставления;

2.2.4. не вмешиваться в коммерческую деятельность Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. использовать Земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 53:23:8100600:2903, и входящих его состав объектов (в том числе инженерных сетей, объектов благоустройства и иных объектов, предусмотренных проектной документацией на строительство многоквартирного жилого дома) в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации;

3.1.2. привлекать для финансирования строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 53:23:8100600:2903 участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3.1.3. привлекать для финансирования строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 53:23:8100600:2903 денежные средства бюджетов различных уровней в соответствии с законодательством РФ;

3.1.4. привлекать для финансирования строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 53:23:8100600:2903 заемные денежные средства (банковские кредиты, в том числе в рамках проектного финансирования, займы от физических и юридических лиц и др.), а также выдавать физическим и юридическим лицам векселя (как долговое обязательство) и принимать векселя от физических и юридических лиц, как средство платежа;

3.1.5. досрочно вносить арендные платежи, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.3. досрочно расторгнуть Договор (в одностороннем порядке) если:

3.1.3.1. Арендодатели создают препятствия в использовании Земельного участка;

3.1.3.2. переданный Арендатору Земельный участок имеет препятствующие для его использования недостатки, которые не были оговорены Арендодателями во время осмотра Земельного участка при заключении Договора;

3.1.3.3. земельный участок в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению.

3.1.5. попросить у Арендодателей отсрочки арендной платы в соответствии с условиями раздела 4 настоящего договора.

3.1.6. Оформить (зарегистрировать) право собственности на земельный участок по окончании срока договора аренды при условии оплаты в полном объеме арендной платы на условиях настоящего договора.

3.2. Арендатор обязан

3.2.1. использовать земельный участок в соответствии с целью его предоставления;

3.2.2. выполнять в полном объеме все условия Договора;

3.2.3. своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату;

3.2.4. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на земельном участке и его загрязнению;

3.2.5. обеспечивать Арендодателям, органам государственного, муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на земельный участок;

3.2.6. выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

3.2.7. в случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав на объекты недвижимости, построенные (строящиеся) на земельном участке, в том числе при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в десятидневный срок направить Арендодателям письменное уведомление об этом;

3.2.8. не нарушать права землепользователей смежных земельных участков;

3.2.9. не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ на Земельном участке;

3.2.10. получать необходимые согласования и разрешения на строительство объектов, прокладку инженерных сетей и проведение строительно-монтажных работ в уполномоченных органах и организациях в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством РФ.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендная плата за земельный участок начисляется и подлежит оплате с 01 июня 2022 года.

4.2. Общий размер арендной платы за земельный участок с учетом его выкупной стоимости за весь период аренды составляет 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей 00 коп. НДС не облагается в связи с применением Арендодателями упрощенной системы налогообложения в порядке гл. 26.2 НК РФ.

4.2.1. Порядок и размер арендной платы за земельный участок с учетом его выкупной стоимости устанавливается следующий:

Размер арендной платы за земельный участок с учетом его выкупной стоимости за 1 (один) календарный месяц составляет:
– за период с 01 июня 2022 года по 31 августа 2023 года: 509 020 (Пятьсот девять тысяч двадцать) рублей 00 коп., НДС не облагается в связи с применением Арендодателями упрощенной системы налогообложения в порядке гл. 26.2 НК РФ.

– за период с 01 сентября 2023 года по 30 ноября 2023 года: 3 189 020 (Три миллиона сто восемьдесят девять тысяч двадцать) рублей 00 коп., НДС не облагается в связи с применением Арендодателями упрощенной системы налогообложения в порядке гл. 26.2 НК РФ.

– за период с 01 декабря 2023 года по 31 декабря 2023 года: 2 797 640 (Два миллиона семьсот девяносто семь тысяч шестьсот сорок) рублей 00 коп. НДС не облагается в связи с применением Арендодателями упрощенной системы налогообложения в порядке гл. 26.2 НК РФ.

Арендная плата подлежит оплате в равных частях каждому Арендодателю.

4.3. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет каждого Арендодателя в равных частях ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным.

В графе «Назначение платежа» необходимо указывать: «Арендная плата по договору № 2903/А/Р от «01» июня 2022 года». По соглашению Сторон настоящего Договора арендная плата может быть оплачена иным, не запрещенным законом способом.

4.4. Приложением № 1 к настоящему договору установлен «График оплаты арендной платы. Размер арендной платы, включая ее выкупную стоимость земельного участка с КН 53:23:8100600:2903 и период оплаты», являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.5. Арендатор вправе оплачивать арендную плату как ежемесячно, так и ежеквартально, частично или в полном объеме. Обязательство Арендатора по настоящему договору будет исполнено в полном объеме только в случае, если до конца срока действия настоящего договора все платежи по нему в совокупности будут составлять общий размер арендной платы земельного участка, указанный в соответствии с приложением №1 к настоящему договору, которое будет являться его неотъемлемой частью.

4.6. Арендатор приобретает в собственность земельный участок после оплаты всего размера арендной платы за арендуемый земельный участок согласно графику оплаты арендной платы, установленному приложением № 1 к настоящему договору.

4.6. Порядок оплаты арендной платы и размер арендной платы за земельный участок может быть изменен по письменному соглашению сторон, оформленному дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.7. При наличии письменного согласия Арендодателей Арендатору может предоставляться отсрочка оплаты арендной платы до даты начала строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке, но не позднее чем до «31» декабря 2023 года.

4.8. Сумма отсроченной арендной платы должна быть оплачена Арендатором не позднее «31» декабря 2023 года.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и нормативными актами.

5.2. За нарушение срока оплаты отсроченной арендной платы, предусмотренного пунктом 4.8. настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора пени в размере 6 % годовых за каждый день просрочки до даты полного погашения задолженности.

За трехкратное (и более раз) нарушение условий договора, не связанное с нарушением порядка и оплаты арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора пени в размере 0,01 % годовых за каждый день просрочки нарушенного обязательства до даты полного исполнения обязательства.

5.3. Требование по оплате пеней является правом Стороны.

5.4. Требование об оплате пеней должно быть направлено Стороной в письменном виде (письменной претензией) с указанием соответствующего размера пеней, подлежащих оплате.

6. ФОРС-МАЖОР, ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Под форс-мажором, обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия, ограничивающие или пресекающие решения (постановления, предписания, определения и т.п.) органов власти и т.д., препятствующие использованию земельного участка по целевому назначению, а также препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно письменно известить другую Сторону. Сообщение о наступлении форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченной на то организацией или государственным органом.

6.2. При продолжительности форс-мажора, обстоятельств непреодолимой силы свыше 6 (шести) месяцев Стороны принимают решение, связанного с продолжением действия или расторжением настоящего Договора.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора аренды будут действительны только тогда, когда совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Арендатор подтверждает Арендодателям, что на день подписания Договора не находится в состоянии банкротства, у Арендатора отсутствуют ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить настоящий Договор аренды.

- 8.2. Арендодатели подтверждают Арендатору, что на день подписания Договора у Арендодателей отсутствуют ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что они имеют право заключить настоящий Договор аренды.
- 8.3. В случае возникновения любых споров между Арендодателями и Арендатором, претензий, вытекающих из настоящего Договора, Стороны предпримут все необходимые попытки для урегулирования споров путем переговоров и путем рассмотрения письменной претензии. Срок рассмотрения письменной претензии - 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения при условии наличия письменного подтверждения получения претензии Стороной.
- 8.4. Невозможность урегулировать спор между Сторонами путем переговоров влечет за собой передачу такого спора на рассмотрение Арбитражного суда Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.5. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренных законодательством РФ.
- 8.6. Стороны обязаны передать настоящий Договор на государственную регистрацию в установленном порядке в течение 60 (шестидесяти) дней с даты его подписания.

9. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ

- 9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и распространяется на правоотношения, возникшие с «01» июня 2022 года.
- 9.2. Настоящий договор является одновременно и актом приема-передачи земельного участка.
- 9.3. К настоящему договору прилагается Приложение № 1 «График оплаты арендной платы. Размер арендной платы, включая ее выкупную стоимость земельного участка с КН 53:23:8100600:2903 и период оплаты», являющееся его неотъемлемой частью.
- 9.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Псковской области в соответствии с положениями законодательства РФ.
- 9.5. Договор подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – для Арендодателя-1, один-для Арендодателя-2 и один экземпляр – Арендатору и один- Управлению Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ -1

Индивидуальный предприниматель
Поляков Игорь Евгеньевич:
ИНН: 602500092200, ОГРНИП: 318784700057266
паспорт: серия 4011 № 370716, выдан ТП № 82 отдела УФМС
России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном
р-не гор. Санкт-Петербурга «23» ноября 2011 г., код подразделения:
780-082
Расчетный счет: 40802810751000002192 Банк: ПСКОВСКОЕ
ОТДЕЛЕНИЕ N 8630 ПАО СБЕРБАНК БИК: 045805602 Корр. счет:
30101810300000000602
Почтовый адрес: 191025, Санкт-Петербург г., Стремянная ул., дом
16, квартира 13.


И.Е. Поляков

АРЕНДАТОР

ООО СЗ «СК «Возрождение-23»

180006, г. Псков, ул. Алмазная, д. 10
ИНН 6027204002,
КПП 602701001,
ОГРН 1216000000699
Расчетный счет 40702810651000003210
в Псковском отделении № 8630 ПАО Сбербанк г. Псков,
корр. счет 30101810300000000602
БИК 045805602


Генеральный директор ООО СЗ «СК «Возрождение-23»

И.И. Шатров

АРЕНДОДАТЕЛЬ – 2

Индивидуальный предприниматель
Михаелян Арсен Арелович:
ИНН: 601800124028, ОГРНИП 320602700021339
«25» декабря 1978 года рождения,
место рождения: г. Степанакерт,
гражданин Российской Федерации,
документ, удостоверяющий личность:
паспорт серия 58 00 № 092461,
выдан 04.03.2001 г. ОВД Псковского района
Псковской области, код подразделения 602-020.
Почтовый адрес: Псковская обл., Псковский район, М. Кебь.
Расчетный счет: 40802810632380002141
Банк: Филиал «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-Банк»
Корр.счет: 30101810600000000786
БИК: 044030786


А.А. Михаелян



**Приложение №1 к договору № 2903/А/Р
аренды земельного участка с правом выкупа
от «01» июня 2022 года**

**График оплаты арендной платы.
Размер арендной платы, включая ее выкупную стоимость земельного участка
с КН 53:23:8100600:2903 и период оплаты**

Наименование арендованного объекта недвижимости	период оплаты арендной платы	Месячный размер арендной платы с учетом выкупной стоимости земельного участка, подлежащей оплате каждому Арендодателю, (в рублях)	Месячный размер арендной платы с учетом выкупной стоимости земельного участка, (в рублях)
земельный участок с кадастровым номером 53:23:8100600:2903, площадью 3402 кв.м.	июнь 2022 года	254 510	509 020
	июль 2022 года	254 510	509 020
	август 2022 года	254 510	509 020
	сентябрь 2022 года	254 510	509 020
	октябрь 2022 года	254 510	509 020
	ноябрь 2022 года	254 510	509 020
	декабрь 2022 года	254 510	509 020
	январь 2023 года	254 510	509 020
	февраль 2023 года	254 510	509 020
	март 2023 года	254 510	509 020
	апрель 2023 года	254 510	509 020
	май 2023 года	254 510	509 020
	июнь 2023 года	254 510	509 020
	июль 2023 года	254 510	509 020
	август 2023	254 510	509 020
	сентябрь 2023 года	1 594 510	3 189 020
	октябрь 2023 года	1 594 510	3 189 020
ноябрь 2023	1 594 510	3 189 020	
декабрь 2023	1 398 820	2 797 640	
ИТОГО:	19 месяцев	10 000 000,00	20 000 000,00

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ -1

Индивидуальный предприниматель
Поляков Игорь Евгеньевич:
ИНН: 602500092200, ОГРНИП: 318784700057266
паспорт: серия 4011 № 370716.


И.Е. Поляков

АРЕНДОДАТЕЛЬ – 2

Индивидуальный предприниматель
Михаелян Арсен Арелович:
ИНН: 601800124028, ОГРНИП 320602700021339
паспорт серия 58 00 № 092461.


А.А. Михаслян

АРЕНДАТОР

ООО СЗ «СК «Возрождение-23»
ИНН 6027204002,
КПП 602701001,
ОГРН 1216000000699

Генеральный директор ООО СЗ «СК «Возрождение-23»



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

«01» 06 20 22 г.

Количество листов: 41 лист

А. А. Поляков

А. А. Рейзенберг

Генеральный директор

ООО «Возрождение-23»

А. А. Шапуров

