

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 1

г. Ульяновск

«21» сентября 2021 г.

Гражданин Российской Федерации **Февралев Алексей Александрович**, 10 ноября 1971 года рождения, место рождения: с. Мостовая, Ульяновского района Ульяновской области, паспорт: 7316 186704, выдан Отделом УФМС России по Ульяновской области в городе Ульяновске 30.11.2016г., код подразделения 730-028, зарегистрирован по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Ботаническая, д.142, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «УНИВЕРСИТЕТ»** (ИНН 7325174940, ОГРН 1217300010839) в лице Генерального директора Сысуева Александра Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. **Арендодатель** обязуется предоставить, а **Арендатор** обязуется принять во временное владение и пользование (аренду) земельный участок площадью 1953+/-15 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства, находящийся по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, Ленинский район, улица Бакинская, дом 75, кадастровый номер 73:24:040217:21, именуемый в дальнейшем «Земельный участок»,

1.2. План (чертёж) земельного участка с описанием местоположения границ земельного участка, указанных в кадастровом плане земельного участка, прилагаемом к настоящему договору в Приложении № 1 и является его неотъемлемой частью.

1.3. Земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего договора принадлежит **Февралеву Алексею Александровичу** на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 16 сентября 2021г. Нотариально удостоверен 16.09.2021г. Пономаренко Мариной Вячеславовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Хуртиной Татьяны Анатольевны нотариального округа г. Ульяновск, зарегистрировано в реестре №73/69-н/73-2021-7-13, о чём в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 17.09.2021г. сделана запись регистрации 73:24:040217:21-73/049/2021-12.

1.4. Земельный участок предоставляется Арендатору для строительства многоквартирного жилого дома, своими силами и за свой счет, в т.ч. выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, согласно разработанной проектной документацией с соблюдением градостроительной и иной разрешительной документацией.

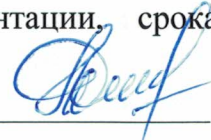
1.5. Стороны договариваются о следующем порядке освоения земельного участка Арендатором:

1.5.1. Получить разрешение на строительство многоквартирного жилого дома и необходимых объектов инженерной инфраструктуры на арендуемом земельном участке; Предоставить Арендодателю график производства строительно-монтажных работ (с указанием этапов получения разрешительной документации, срока завершения

Арендодатель



Арендатор





строительства, ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) и приступить к строительству многоквартирного жилого дома на арендуемом земельном участке.

Стороны признают, что после предоставления Арендатором Арендодателю графика строительно-монтажных работ, сроки застройки на передаваемом в аренду земельном участке являются существенным условием договора, изменение которого возможно только по соглашению Сторон.

1.5.2. Ввести многоквартирный жилой дом, построенный (возведенный) на территории арендованного земельного участка, в эксплуатацию.

1.6. Стороны признают, что параметры застройки на передаваемом в аренду земельном участке являются существенным условием договора, изменение которого возможно только по соглашению Сторон.

1.7. Стороны признают, что экономической целью сделки является строительство многоквартирного жилого дома и реализация жилых помещений в нем. После завершения строительства, которое определяется датой выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, право собственности в силу закона перейдет к собственникам помещений многоквартирного жилого дома и эти обстоятельства не могут являться для сторон основанием для предъявления каких-либо претензий.

1.8. В Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости отсутствуют сведения о нахождении на арендуемом земельном участке объектов капитального строительства.

## 2.Срок договора.

2.1. Срок действия договора устанавливается с момента регистрации до «31» декабря 2024г. в соответствии с разрешением на строительство. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и вступает в силу с момента такой регистрации.

Обязанность по государственной регистрации договора, а также изменений и дополнений к нему несет Арендодатель. Расходы, связанные с регистрацией договора, в том числе по оплате государственной пошлины за регистрацию, несёт Арендодатель.

## 3.Порядок передачи земельного участка Арендатору.

3.1. Земельный участок передаётся в аренду по акту приема-передачи, согласованному сторонами, подписывается сторонами не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, является его неотъемлемой частью.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока, договор считается не заключенным.

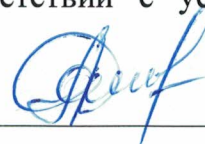
3.2. В случае фактического неиспользования участка без оформления соответствующего соглашения о расторжении договора, Арендатор не освобождается от обязанности по оплате арендной платы до фактического возврата объекта аренды Арендодателю.

3.3. До момента заключения договора Арендатор ознакомлен с состоянием земельного участка, его месторасположением, в т.ч. в границах территориальных зон, рельефом, категорией земли и видом разрешенного использования в соответствии с градостроительными нормами и иными характеристиками участка. Подписание Сторонами акта приема-передачи участка свидетельствует об отсутствии недостатков, препятствующих использованию земельного участка в соответствии с условиями настоящего договора.

Арендодатель



Арендатор





#### 4. Арендная плата. Условия, порядок и форма оплаты.

4.1. Цена арендной платы арендованного земельного участка составляет 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек.

Все платежи по выплате арендной платы входят в выкупную цену.

Оплата выкупной цены осуществляется денежными средствами, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения финансирования со стороны ПАО «СБЕРБАНК», либо оплата выкупной цены осуществляется денежными средствами, в течении 12 (Двенадцати) месяцев равными долями с момента получения финансирования со стороны ПАО «СБЕРБАНК». Вариант оплаты выкупной цены выбирается после согласования с ПАО «СБЕРБАНК».

Дата оплаты выкупной цены считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

4.2. Оплата выкупной цены производится путем подписания сторонами Соглашения о выполнении обязательств по настоящему договору.

Стороны обязуются в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, с момента подписания сторонами Соглашения о выполнении обязательств по Договору, совместно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество с сделок с ним, с заявлением о переходе права собственности на основании настоящего Договора и предоставить все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации перехода права собственности

4.3. Размер выкупной цены изменению не подлежит. Порядок и форма уплаты выкупной цены может изменяться по соглашению сторон путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.4. После полной выплаты выкупной цены земельный участок переходит в собственность Арендатора.

Арендванный земельный участок переходит в собственность Арендатора по истечении срока аренды (или досрочно) при условии внесения указанной в п. 4.1. Договора выкупной цены. В случае досрочного внесения выкупной цены в полном объеме действие договора аренды прекращается исполнением в порядке ст. 408 Гражданского кодекса РФ, право собственности на земельный участок переходит к Арендатору.

#### 5. Права и обязанности сторон.

##### 5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ.

5.1.2. Требовать от Арендатора:

- использования земельного участка в соответствии с условиями договора и его целевым назначением;
- исполнения своих обязательств по настоящему договору;
- в письменной форме устранения выявленных нарушений в разумный срок.

5.1.3. Давать Арендатору письменные рекомендации по проведению соответствующих мероприятий в связи с использованием объекта аренды в несоответствии с санитарными, противопожарными, общестроительными нормами и стандартами, а также в иных необходимых случаях

Арендодатель



Арендатор





5.1.4. Взыскивать с Арендатора неустойку, понесенные убытки (реальный ущерб, упущенную выгоду) в части, не покрытой неустойкой, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий договора, ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате деятельности Арендатора на арендуемом участке, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

## 5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Беспрепятственно использовать земельный участок в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

5.2.2. По соглашению Сторон производить изменение характеристик арендуемого земельного участка, в том числе площади, границ, конфигурации, вида разрешенного использования, с заключением дополнительного соглашения к настоящему договору.

Арендатор за свой счёт получает все необходимые разрешения и согласования на производство вышеуказанных работ.

5.2.3. Запрашивать у Арендодателя необходимые документы, относящиеся к земельному участку, для получения в государственных, муниципальных, коммерческих организациях необходимых ему разрешений и документов для осуществления деятельности на земельном участке в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором.

5.2.4. Возводить на арендуемом участке многоквартирный жилой дом и иные здания, строения, сооружения с соблюдением градостроительной, проектной и иной разрешительной документацией.

Жилой дом должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта капитального строительства до завершения строительства и ввода его в эксплуатацию несёт Арендатор.

5.2.5. Выкупить земельный участок по истечению срока аренды или до его истечения.

5.2.6. Завершить строительство и ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ранее сроков, установленных п.1.6.2. договора. Изменение срока строительства не влияет на размер, порядок и форме уплаты арендной платы (выкупной цены), которые согласованы сторонами в договоре.

5.2.7. Требовать изменения или расторжения договора в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование либо создаёт препятствия для его использования;

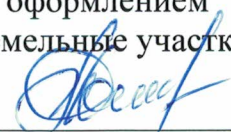
- переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены им во время осмотра земельного участка до заключения договора, не были заранее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

5.2.8. Арендодатель, как собственник земельного участка, даёт своё безусловное согласие «Застройщику» на образование из земельного участка, на котором ведётся строительство жилого дома, нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка, а также на межевание указанного земельного участка на усмотрение Арендатора в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением права аренды/права собственности Арендатора на вновь образованные земельные участки.

Арендодатель



Арендатор





### **5.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:**

5.3.1. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем условиям договора.

5.3.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и требованиям законодательства РФ.

5.3.3. Немедленно сообщать Арендатору о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях в отношении земельного участка, полученных от контролирующих органов.

### **5.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:**

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

5.4.2. Получить разрешение на строительство многоквартирного жилого дома, приступить к строительству и выполнить иные требования, установленные настоящим Договором.

5.4.3. Завершить строительство и ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию не позднее срока, установленного в п.1.6.2. настоящего договора.

5.4.3. Использовать земельный участок исключительно в соответствии с условиями договора.

5.4.4. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, подъездов и др., не препятствовать их ремонту и обслуживанию. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических. Противопожарных и иных правил и нормативов, не допускать его загрязнение, захламление, не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. А также обеспечивать благоустройство территории, соблюдать иные требования, предусмотренные действующим законодательством РФ. Не нарушать права и законные интересы правообладателей земельных участков, прилегающих к арендуемому земельному участку.

5.4.3. Не сдавать земельный участок в целом или частично в субаренду (поднаем) без письменного разрешения Арендодателя.

5.4.4. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на земельный участок.

5.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемом земельном участке, загрязнению прилегающих земель, а также обеспечивать благоустройство территории, соблюдать иные требования, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.4.6. Не нарушать права и законные интересы правообладателей земельных участков, прилегающих к арендуемому участку.

5.4.7. В случае изменения адреса места нахождения или других реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

5.4.8. При расторжении Договора передать земельный участок Арендодателю не позднее последнего дня срока действия Договора по акту приема-передачи в пригодном состоянии, в соответствии с его назначением.

5.4.9. Немедленно информировать Арендодателя:

- о ставших ему известных любых повреждениях и порче земельного участка;

Арендодатель



Арендатор





- о получении каких-либо уведомлений. Приказов, требований и пр., а также обо всем ином, что может ущемить интересы Арендодателя или привести к временному или постоянному, полному или частичному прекращению пользования арендуемым земельным участком.

5.4.10. В случае досрочного расторжения настоящего договора, в течении 5(пяти) рабочих дней вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии, позволяющем его дальнейшее использование.

5.4.11. Производить улучшение земельного участка, размещать сооружения только после представления Арендодателю соответствующих разрешений, полученных в установленном порядке.

## 6. Ответственность сторон.

6.1. За нарушения условий Договора стороны несут ответственность в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Возмещению подлежат убытки в виде реального ущерба и упущенной выгоды. Бремя доказывания убытков лежит на потерпевшей стороне.

6.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, которые были оговорены Арендодателем при заключении договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены им во время осмотра земельного участка до заключения договора.

6.3. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на арендуемом земельном участке по вине Арендатора, последний возмещает ущерб в полном объеме собственнику сетей, юридическому лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинен ущерб.

6.4. Возмещение убытков, уплата неустойки и штрафов не освобождает стороны от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также от административной или уголовной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

6.5. При совершении одной из сторон нарушений, требование об их устранении подлежит исполнению в десятидневный срок с момента получения соответствующего письменного уведомления, в противном случае у другой стороны возникает право требовать изменения или расторжения договора, возмещения понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды, а также совершения иных юридически значимых действий в соответствии с условиями договора и действующим законодательством.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, т.е. действия непреодолимой силы ("Форс-мажор").

## 7. Изменение и расторжение договора.

7.1. Изменение и расторжение настоящего договора допускается по соглашению сторон, при условии получения письменного согласия ПАО «СБЕРБАНК», если иное не установлено договором или действующим законодательством РФ.

7.2. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными

Арендодатель 

Арендатор 

представителями сторон, зарегистрированы в установленном порядке (в случаях, предусмотренных законодательством).

## 8. Заключительные положения.

8.1. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предупреждения) считается полученной стороной, если она направлена заказным письмом по месту нахождения этой стороны или по ее почтовому адресу. Момент получения корреспонденции определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты ее отправки, указанной в почтовой квитанции.

8.2. Изменение характеристик земельного участка на основании представленных Арендатором документов, в том числе изменение его площади или разрешенного использования, не является основанием для пересмотра фактически исполненных обязательств по настоящему Договору.

8.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

#### Арендодатель:

**Февралев Алексей Александрович**,  
10 ноября 1971 года рождения,  
место рождения: с. Мостовая, Ульяновского  
района Ульяновской области,  
паспорт: 7316 186704, выдан Отделом  
УФМС России по Ульяновской области в  
городе Ульяновске 30.11.2016г.,  
код подразделения 730-028,  
зарегистрирован по адресу: Ульяновская  
область, г. Ульяновск, ул. Ботаническая,  
д.142

 /Февралев А.А./

#### Арендатор:

**ООО СЗ «УНИВЕРСИТЕТ»**  
Юридический адрес: г. Ульяновск,  
ул. Бебеля, д.18,  
почтовый адрес: 432000, г. Ульяновск  
ул. Бебеля, д. 18  
ОГРН 1217300010839  
ИНН 7325174940, КПП 732501001  
р/с 40702810969000011198, БИК 047308602,  
к/с 30101810000000000602, в Ульяновском  
Отделении № 8388 ЦАО «СБЕРБАНК»



Сысуев А.Б./  
м.п.

Арендодатель



Арендатор





**Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Ульяновской области**  
**Номер регистрационного округа**

**73**

*Произведена государственная регистрация договора аренды*

*Дата регистрации* 07.10.2021

*Номер регистрации* 73:24:040217:21-73/049/2021-14

*Государственная регистрация осуществлена*

*Государственный регистратор прав* Мокеева И. Н.

Листа (ов) \_\_\_\_\_  
Регистратор прав \_\_\_\_\_  
Дата \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_

