

ДОГОВОР № ИСК 464
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Уфа

«10» октября 2022 г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (АО «СЗ ИСК г. Уфы»), далее именуемое «Арендодатель», в лице генерального директора Васимова Марата Васфиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЗабельеСтрой» (ООО «СЗ ЗабельеСтрой»), далее именуемое «Арендатор», в лице директора Габдуллина Венера Сафиулловича, действующего на основании Устава, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду за плату во временное владение земельный участок (далее – Участок) из земель населенных пунктов:

1.1.1. **Земельный участок** с кадастровым номером 02:55:050234:2180, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район; разрешенное использование: «Многokвартирные многоэтажные жилые дома»; в целях строительства объекта: «Многokвартирные многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями в квартале №21 южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 9-13. Полузаглубленная автостоянка Литер 14» Литер 10»; общей площадью - 6073 кв.м.. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в ЕГРН № 02:55:050234:2180-02/374/2022-1 от 18.05.2022.

1.2. Участок находится на территории, в отношении которой заключен договор №37-РТ от 08.07.2013 «О развитии застроенной территории, ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

1.3. На момент заключения Договора Участок не обременен правами третьих лиц и не является предметом судебных споров.

2. Срок договора

2.1. Срок аренды устанавливается с **10.10.2022г.** до **10.10.2027г.**

2.2. Арендатор, при намерении заключить Договор на новый срок, обращается за месяц до истечения срока, установленного в п.2.1 Договора, с соответствующим заявлением к Арендодателю в письменной форме.

2.3. В случае использования Арендатором Участка по истечении срока действия настоящего Договора (несвоевременный возврат арендованного земельного участка в соответствии со ст. 622 ГК РФ) он обязан вносить плату за пользование Участком в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3. Арендная плата

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок на момент заключения договора составляет 85282 (восемьдесят пять тысяч двести восемьдесят два) рубля 22 копейки, включая НДС 20 % в размере 17056 (семнадцать тысяч пятидесяти шести) рублей 44 копейки. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, который является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Размер арендной платы за землю исчисляется путем умножения ставки арендной платы за землю (установленной соответствующим решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан) на кадастровую стоимость арендуемого земельного участка. Расчет арендной платы на последующие годы осуществляется Арендатором самостоятельно и согласовывается с Арендодателем в срок до 1 февраля текущего года.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором не позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным.

3.4. Неиспользование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Беспрепятственного доступа на Участок с целью контроля за их использованием в соответствии с условиями Договора;

4.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с нецелевым использованием Участка, указанных в п.1.1 Договора, а также требовать прекращения применения способов использования Участка, приводящих к его порче;

4.1.3. Требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

4.1.4. Требовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный письменным извещением срок, в случае невнесения Арендатором арендной платы в течение двух сроков подряд;

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора:

- при использовании Участка не по целевому (функциональному) назначению, указанному в пункте 1.1. Договора, а также при использовании способами, приводящими к его порче;

- при неиспользовании Участка по целевому назначению в соответствии со ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации;

- при невнесении Арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа, и только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им

обязательства в разумный срок;

- в других случаях, предусмотренных законодательством и (или) Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его целевого (функционального) использования, в течение 10-ти дней с момента подписания сторонами Договора;

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям законодательства Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативно-правовых актов органов местного самоуправления городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целевым (функциональным) использованием;

4.3.2. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе передать права в залог кредитным организациям, уведомив об этом Арендодателя;

4.3.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Нести бремя содержания Участка.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым (функциональным) назначением, разрешенным использованием, установленным в разделе 1 Договора, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории способами, не причиняющими вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

4.4.3. При осуществлении целевого использования земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора, градостроительных и иных требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством;

4.4.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом земельном Участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.5. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 Договора.

4.4.6. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, причинившем (или грозящем причинить) Участку ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы причинения ущерба и возможности дальнейшего разрушения или повреждения Участка.

4.4.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатора, в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом, с приложением заверенных копий документов, подтверждающих данное событие.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за три месяца, о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия Договора;

4.4.9. Зарегистрировать Договор в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение одного месяца с момента подписания акта приема-передачи.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и обязанности, установленные действующим законодательством.

5. Изменение и прекращение Договора

5.1. Изменения и (или) дополнения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

5.2. Расторжение или прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по арендной плате и неустойки.

5.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, предупредив об этом Арендатора за один месяц, без возмещения затрат.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере 0,01% от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения других условий Договора, стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Антикоррупционная оговорка.

7.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники:

- не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получения каких-либо неправомерных преимуществ или достижения неправомерных целей;

- не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

7.2. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение любого из указанных в п.14.1 настоящей статьи Договора положений, соответствующая Сторона обязуется незамедлительно уведомить в письменной форме о ставшем известном факте неправомерных действий другую Сторону и, при необходимости, по ее запросу предоставить дополнительные пояснения и необходимую информацию (документы).

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно

подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п.14.1 настоящей статьи Договора другой стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, либо нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

После письменного уведомления соответствующая сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по договору до получения от другой стороны подтверждения, что нарушение не произошло или не произойдет, либо оно ею предотвращено на стадии совершения с устранением нежелательных для сторон последствий. Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

7.3. В случае нарушения одной из сторон обязательств воздерживаться от запрещенных в настоящей статье Договора действий и/или неполучения другой стороной в установленный Договором срок подтверждения, что нарушение не произошло или не произойдет, а также в случае, если указанные неправомерные действия работников одной из Сторон, ее аффилированных лиц или посредников установлены вступившим в законную силу решением (приговором) суда, другая Сторона имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления письменного уведомления о расторжении Договора. Сторона, являющаяся инициатором расторжения настоящего Договора по указанным основаниям, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

8. Заключительные положения

- a. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- b. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений к нему возлагаются на Арендодателя.
- c. Споры, возникающие по настоящему Договору или Участку, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации. Любые иски, связанные с настоящим Договором (в том числе об исполнении Договора, о правах на Участок, о расторжении Договора, о признании Договора недействительным, об освобождении Участка и прочие), предъявляются в суд по месту нахождения Участка, предоставленного настоящим Договором.
- d. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается Арендодателю, два – Арендатору.
К Договору прилагаются:
(1) акт приема-передачи Участка.
(2) расчет арендной платы.

9. Адреса, банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

АО «СЗ ИСК г. Уфы»
450077, г. Уфа, ул. Революционная, 26,
ИНН 0275916687/ КПП 027501001
р/с 40702810600000001210
Филиал ПАО «УралСиб», г. Уфа
к/с 30101810600000000770
БИК 048073770

Генеральный директор

М.П.

М.В. Васимов



Арендатор:

ООО «СЗ ЗабельеСтрой»
450077, Республика Башкортостан, город Уфа,
улица Цюрупы, дом 78, офис 1
ИНН 0274973851/ КПП 027401001
р/с 40702810106000059518
в ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810300000000601
БИК 048073601

Директор

М.П.

В.С. Габдуллин



Приложение №1 к Договору № ИСК464
аренды части земельного участка от 10.10.2022

Расчет годовой арендной платы
к Договору № ИСК464 от «10» октября 2022 г. аренды земельного участка
Данный расчет действует с 10.10.2022 по 31.12.2022

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЗабельеСтрой» (ООО «СЗ ЗабельеСтрой»).

Адрес (местоположение) Участка: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район.

Кадастровые номера Участков: 02:55:050234:2180.

Вид разрешенного использования Участков – Многоквартирные многоэтажные жилые дома.

В соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы, взимаемой за пользование земельными участками, утвержденным решением Совета городского округа город Уфа РБ №30/7 от 03.12.2007г. (с последующими изменениями и дополнениями), годовая арендная плата рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл} = \text{КСУ} * \text{Сап} * (\text{S1}/\text{S})$$

КСУ- кадастровая стоимость Участка

Сап – ставка арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости земли)

S – площадь земельного участка

S1 – площадь к оплате

Кадастровый номер Участка	КСУ (руб.)	Сап (%)	Площадь (кв. м.)		Годовая Апл (руб.)
			S	S1	
02:55:050234:2180	26 650 692,47	0,32	6073	6073	85282,22 (в том числе НДС 20% - 17056,44)

График платежей:

Октябрь 2022г. 5043,57руб.(в том числе НДС 20% - 1008,71 руб.)	Ноябрь 2022г. 7106,85руб. (в том числе НДС 20% - 1421,37 руб.)	Декабрь 2022г. 7106,85руб. (в том числе НДС 20% - 1421,37 руб.)
--	--	---

Итого за расчетный период: 19257,27 руб. (в том числе НДС 20% - 3851,45 руб.)

Арендодатель:

АО «СЗ ИСК г. Уфы»
450077, г. Уфа, ул. Революционная, 26,
ИНН 0275916687/ КПП 027501001
р/с 40702810600000001210
Филиал ПАО «УралСиб», г. Уфа
к/с 30101810600000000770
БИК 048073770

Генеральный директор

М.П.



Арендатор:

ООО «СЗ ЗабельеСтрой»
450077, Республика Башкортостан, город Уфа,
улица Цюрупы, дом 78, офис 1
ИНН 0274973851/ КПП 027401001
р/с 40702810106000059518
в ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810300000000601
БИК 048073601

В.С. Габдуллин



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к Договору № ИСК 464 аренды земельного участка

г. Уфа

«10» октября 2022 г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (АО «СЗ ИСК г. Уфы»), далее именуемое «Арендодатель», в лице генерального директора Васимова Марата Васфиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЗабельеСтрой» (ООО «СЗ ЗабельеСтрой»), далее именуемое «Арендатор», в лице директора Габдуллина Венера Сафиуллиновича, действующего на основании Устава, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», подписали настоящий акт приема-передачи земельного участка (далее – Акт приема-передачи) о нижеследующем.

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду за плату во временное владение земельный участок (далее – «Участок») из земель населенных пунктов:
 - 1.1. **Земельный участок** с кадастровым номером 02:55:050234:2180, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район; разрешенное использование: «Многоквартирные многоэтажные жилые дома»; в целях строительства объекта: «Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями в квартале №21 южной части жилого района «Затон-Восточный», ограниченной улицами Шмидта, Ахметова, автодорогой «Уфа-Затон», рекой Белой в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 9-13. Полузаглубленная автостоянка Литер 14» Литер 10»; общей площадью - 6073 кв.м.. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в ЕГРН № 02:55:050234:2180-02/374/2022-1 от 18.05.2022.
2. Участок передан в пригодном для его целевого использования состоянии.
3. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю в отношении состояния Участка на момент его передачи.
4. Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых Арендодателю, два – Арендатору.
5. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

АО «СЗ ИСК г. Уфы»
450077, г. Уфа, ул. Революционная, 26,
ИНН 0275916687/ КПП 027501001
р/с 40702810600000001210
Филиал ПАО «УралСиб», г. Уфа
к/с 30101810600000000770
БИК 048073770

Арендатор:

ООО «СЗ ЗабельеСтрой»
450077, Республика Башкортостан, город Уфа,
улица Цюрупы, дом 78, офис 1
ИНН 0274973851/ КПП 027401001
р/с 40702810106000059518
в ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810300000000601
БИК 048073601

Генеральный директор

М.П.

М.В. Васимов



Директор

В.С. Габдуллин

М.П.

