

ДОГОВОР ПЕРЕНАЙМА №1734
(передачи прав и обязанностей Арендатора)
по договору аренды земельного участка № 23-10/1948 от 12.04.2018г.

г. Тюмень

«28» апреля 2018 года

Акционерное общество «Сибинвест», в лице представителя Бородин Андрея Александровича, паспорт 7101 427077, действующего на основании доверенности от 12 апреля 2018 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Тюмени Тюменской области Чернаковской Е.Н., зарегистрированной в реестре за № 72/89-н/72-2018-2-768, именуемое в дальнейшем **Правообладатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭНКО ИНВЕСТ» (ООО «ЭНКО ИНВЕСТ»), в лице Генерального директора Низамовой Елены Валериевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Правополучатель**, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем (далее Договор перенайма, договор):

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору перенайма Правообладатель с предварительного уведомления Арендодателя - Департамента имущественных отношений Тюменской области передает Правополучателю в полном объеме права и обязанности Правообладателя, вытекающие из договора № 23-10/1948 аренды земельного участка (землеустроительное дело №23-74705) от 12.04.2018 года, зарегистрированного Управлением Росреестра по Тюменской области № рег. записи 72:23:0111001:1734-72/041/2018-1 от 26 апреля 2018 года, заключенного между Акционерным обществом «Сибинвест» (Правообладатель) и Департаментом имущественных отношений Тюменской области (Арендодатель), в отношении земельного участка кадастровый № 72:23:0111001:1734, имеющему следующие характеристики (далее земельный участок):

- адрес земельного участка: Тюменская область, г. Тюмень,
- кадастровый номер земельного участка: 72:23:0111001:1734,
- площадь: 106 144 кв. м.,
- категория земель: земли населенных пунктов,
- разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки,
- существующие ограничения: не установлены,
- цель использования: для размещения многоэтажной жилой застройки

Правополучатель, в свою очередь обязуется принять передаваемые ему права и обязанности и оплатить их стоимость, оговоренную настоящим договором, Правообладателю.

1.2. Право аренды земельного участка с кадастровым номером 72:23:0111001:1734 принадлежит Правообладателю на основании договора № 23-10/1948 аренды земельного участка (землеустроительное дело №23-74705) от 12.04.2018 года, зарегистрированного Управлением Росреестра по Тюменской области № рег. записи 72:23:0111001:1734-72/041/2018-1 от 26 апреля 2018 года (далее договор аренды). Срок аренды с 12.04.2018г. по 16.02.2034г.

1.3. В счет уступаемых прав и обязанностей Правополучатель оплачивает Правообладателю сумму в размере 274 694 964,70 (Двести семьдесят четыре миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи девятьсот шестьдесят четыре) рубля семьдесят копеек, в том числе НДС. Оплата указанной суммы производится в безналичном порядке на расчетный счет Правообладателя на следующих условиях:

- 27 720 000 (Двадцать семь миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС, не позднее 20 июля 2018 г.;
- 27 720 000 (Двадцать семь миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей, в том числе НДС, не позднее 20 августа 2018 г.;
- 27 721 464,23 (Двадцать семь миллионов семьсот двадцать одна тысяча четыреста шестьдесят четыре) рубля 23 копейки, в том числе НДС, не позднее 20 сентября 2018 г.;
- 191 533 500,47 (Сто девяносто один миллион пятьсот тридцать три тысячи пятьсот) рублей 47 копеек, в том числе НДС, не позднее 10 декабря 2018 г. Обязательство по оплате указанной суммы может быть прекращено посредством зачета встречных однородных требований Сторон.

2. ПЕРЕХОД ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

2.1. С даты подписания настоящего договора к Правополучателю переходят в полном объеме права и обязанности Правообладателя, вытекающие из договора аренды земельного участка в отношении



А.А. Бородин



Е.В. Низамова

земельного участка с кадастровым номером 72:23:0111001:1734 в том объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту заключения настоящего договора Сторонами.

2.2. На дату заключения настоящего договора Сторонами задолженность по оплате арендных платежей у Правообладателя перед Арендодателем по договору аренды земельного участка отсутствует.

2.3. Правообладатель гарантирует, что в момент заключения договора Сторонами земельный участок не обременен правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права его покупки, его права или права Арендодателя на земельный участок не оспариваются, земельный участок не находится в залоге, под арестом и Правообладателю ничего не известно о возможности изменения назначения его использования и возможных прав притязания со стороны третьих лиц.

2.4. Стороны настоящего договора определили, что передача земельного участка осуществляется в дату подписания договора перенайма (день заключения договора Сторонами) по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

С даты подписания настоящего договора и акта приема-передачи земельного участка Правополучатель несет все риски повреждения, утраты земельного участка, а также иные правовые и финансовые риски, могущие возникнуть до и после момента государственной регистрации настоящего договора перенайма.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Правообладатель со своей стороны обязуется обеспечить переход к Правополучателю права аренды земельного участка с кадастровым номером 72:23:0111001:1734 и обязанностей по договору аренды в установленном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства путем направления своего представителя в Управление Росреестра по Тюменской области для подачи соответствующего заявления и передачи Правополучателю всех необходимых документов/копий документов.

3.2. Правообладатель в день подписания настоящего договора передает Правополучателю следующие документы:

- копию договора аренды земельного участка,
- копию уведомления арендодателя, выраженного письмом.

3.3. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией настоящего договора, влекущей переход на Правополучателя прав и обязанностей Правообладателя по договору аренды не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора.

3.4. Расходы по осуществлению регистрационных действий в регистрирующем органе несет Правополучатель.

3.5. Настоящим Стороны определили как существенные условия договора перенайма также следующие обязанности Сторон, принимаемые на себя в целях реализации девелоперского проекта на земельном участке, зафиксированные Сторонами в разделе 4 Опционного соглашения № 1 от 25 декабря 2017 года (далее Соглашение):

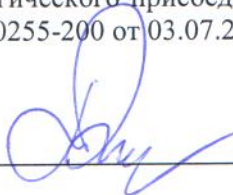
3.5.1. Правообладатель обязуется не изменять без предварительного согласия Правополучателя представленный Правополучателем проект планировки и межевания территории земельного участка кадастровый номер 72:23:0111001:630, подлежащий размежеванию (далее Базовый земельный участок), в части расположения на нем объектов социальной инфраструктуры (школ, детских садов), рекреационных зон, дорог и иных объектов инфраструктуры городской среды, необходимых для комфортного проживания граждан в объектах недвижимости, подлежащих строительству на земельных участках, а также для целей реализации девелоперского проекта.

3.5.2. Правообладатель обязуется оказать организационное содействие Правополучателю в строительстве (реконструкции, переносе):

- Магистральных сетей водоснабжения и водоотведения на территории Базового земельного участка до точки подключения для внутриплощадочных сетей Правополучателя на границах земельных участков с согласованием индивидуального тарифа.

- Магистральных сетей теплоснабжения на территории Базового земельного участка до точки подключения для внутриплощадочных сетей Правополучателя на границах земельных участков.

- Магистральных сетей электроснабжения на территории базового земельного участка до точки подключения для внутриплощадочных сетей Правополучателя от трансформаторной подстанции. Правообладатель обязан согласовать уступку прав и обязанностей по договорам об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № № ТЮ-17-0245-200 от 03.07.2017 года, № ТЮ-17-0255-200 от 03.07.2017 года.



А.А. Бородин



Е.В. Низамова

- Существующей линии электропередач, проходящей по территории Базового земельного участка.

3.5.3. Правообладатель обязуется для целей реализации девелоперского проекта, в соответствии с проектом планировки территории, предпринять все необходимые меры, оказать содействие, предоставить необходимые сведения, принять участие в совместных совещаниях и согласованиях, в том числе с органами государственной власти и местного самоуправления, с целью обеспечения:

- Строительства сетей ливневой канализации и очистных сооружений на территории Базового земельного участка со сбросом в р. Тура.

- Строительства улично-дорожной сети в границах красных линий, обозначенных в проекте планировки территории Базового земельного участка и примыкающих к земельным участкам.

- Реконструкции существующей дамбы по ул. Береговой с целью предотвращения затопления территории Базового земельного участка.

- Строительства и ввода в эксплуатацию общеобразовательной школы на территории земельного участка, указанного в Приложении №2 к Соглашению под номером 22.

- Благоустройстве земельного участка, указанного в Приложении №2 к Соглашению под номером 12, посредством создания парковой зоны.

3.5.4. Правообладатель обязуется предоставить Правополучателю по запросу последнего субаренду или сервитут на земельные участки или части земельных участков для прокладки инженерных сетей, необходимых для строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, подлежащих размещению на Земельных участках для целей реализации девелоперского проекта. Размер субарендной платы (платы за сервитут) равен размеру арендной платы Правообладателя за используемый земельный участок или часть земельного участка, исходя из фактической площади, предоставленной в пользование, увеличенной на 18%, в том числе НДС. При этом, Правообладатель освобождается от указанной в настоящем пункте обязанности, в случае если прокладка инженерных сетей Правополучателем сделает невозможным возведение на земельных участках, образованных из Базового земельного участка, объектом недвижимости, общей площадью 633 813.9 кв.м.

4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1. В случае нарушения Правообладателем обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также раздела 4 Опционного соглашения № 1 от 25.12.2017г., Правополучатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора перенайма без выплаты каких-либо компенсаций любой из Сторон.

4.2. Уведомление Правополучателя об отказе от исполнения настоящего договора направляется Правообладателю письменно по адресу, указанному в разделе 7 настоящего договора в порядке, предусмотренном п.6.2. настоящего договора. Отказ считается совершенным по истечении 10 дней после получения уведомления Правообладателем.

Сторонам известно, что в указанном случае Стороны подписывают акт приема-передачи земельного участка и при необходимости заключают соглашения о прекращении настоящего договора и замене Правообладателя в договоре аренды с Арендодателем, а также передают их для государственной регистрации. Сторона, которой настоящим договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных законом и настоящим договором.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Правополучателем любой из своих обязанностей по оплате, установленной Сторонами в п. 1.3. настоящего договора, Правополучатель обязуется уплатить в пользу Правообладателя неустойку, в размере 0,1% от суммы неисполненных или несвоевременно исполненных денежных обязательств за каждый день просрочки.

5. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

5.1. Стороны договорились считать коммерческой тайной любую полученную друг от друга на основании Договора информацию. Стороны обязуются охранять её конфиденциальность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2. Стороны допускают передачу сведений, составляющих коммерческую тайну контрагента только с его письменного разрешения. Стороны обязуются незамедлительно информировать друг друга



А.А. Бородин



Е.В. Низамова

при поступлении запроса от судов, органов прокуратуры, органов предварительного следствия, органов дознания об истребовании сведений составляющих коммерческую тайну.

5.3. Стороны обязуются охранять конфиденциальную информацию в течение срока действия настоящего Договора и трех лет с даты его расторжения.

5.4. В случае нарушения условий коммерческой тайны виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные ей данным нарушением убытки.

5.5. Правополучатель обязуется не разглашать условия настоящего договора третьим лицам (за исключением случаев установленных законами РФ и нормативно-правовыми актами РФ, а также предоставления информации третьим лицам для целей реализации девелоперского проекта), в том числе размер и условия оплаты.

6. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА В СИЛУ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным и вступает в силу для третьих лиц с момента государственной регистрации, для Сторон - с момента подписания настоящего договора.

6.2. Все требования/уведомления/претензии направляются Сторонами по адресу, указанному в договоре, либо по адресу, указанному в извещении стороны о смене своего местонахождения. Требования/уведомления/претензии могут быть вручены Стороне под расписку или переданы способом, свидетельствующим о дате его получения. В случае направления требования/уведомления/претензии по почте заказным письмом и/или заказным письмом с уведомлением датой вручения этого требования/уведомления Стороне считается 5 (Пятый) календарный день, начиная с даты его отправки.

6.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего договора, рассматриваются с соблюдением претензионного порядка рассмотрения споров, а при недостижении согласия – в Арбитражном суде Тюменской области.

6.4. Стороны устанавливают, что все возможные претензии по настоящему договору должны быть рассмотрены в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента их получения.

6.5. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Все изменения и дополнения в настоящем договоре возможны только с письменного согласия сторон.

6.7. Настоящий договор содержит все договорные условия между Сторонами в отношении всех упомянутых здесь вопросов, при этом предыдущие обсуждения, переписка, заверения между сторонами теряют силу и заменяются вышеизложенным текстом.

6.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, обладающих равной юридической силой, один экземпляр - Правополучателю, один экземпляр –Правообладателю, один экземпляр – регистрирующему органу.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ

Правообладатель Акционерное общество «Сибинвест» АО «Сибинвест» ИНН: 7736667100 КПП: 720301001 ОГРН: 5137746064176 ОКПО: 18980269 Адрес: 625049, г.Тюмень, ул. Амурская, д.2, офис 42 р/с 40702810600990010234 в ПАО «Запсибкомбанк» к/с 30101810271020000613 БИК 047102613 Представитель по доверенности А.А. Бородин мп	Правополучатель Общество с ограниченной ответственностью «ЭНКО ИНВЕСТ» ООО «ЭНКО ИНВЕСТ» Адрес: 625026, г. Тюмень, ул. Республики, 143, корпус 1, офис 403А, ОГРН 1177232036442, ИНН 7203437889, КПП 720301001, р/с 40702810000000001899 в КБ «СТРОЙЛЕСБАНК» (ООО), к/с 30101810900000000658, БИК: 047102658 Генеральный директор Е.В. Низмова
---	---



А.А. Бородин

Е.В. Низмова

5

Приложение № 1
к договору перенайма №1734 от 28.04.2018г.
(передачи прав и обязанностей Арендатора
по договору аренды земельного участка № 23-10/1948 от 12.04.2018г.)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Тюмень

«28» апреля 2018 года

Акционерное общество «Сибинвест», в лице представителя Бородин Андрея Александровича, паспорт 7101 427077, действующего на основании доверенности от 12 апреля 2018 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Тюмени Тюменской области Чернаковской Е.Н., зарегистрированной в реестре за № 72/89-н/72-2018-2-768, именуемое в дальнейшем **Правообладатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭНКО ИНВЕСТ» (ООО «ЭНКО ИНВЕСТ»), в лице Генерального директора Низамовой Елены Валериевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Правополучатель**, с другой стороны, а вместе именуемые стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Действуя в соответствии с договором перенайма №1734 (договором уступки прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка №23-10/1948 от 12.04.2018г.) от «28» апреля 2018 г., 72:23:0111001:1734-72/041/2018-1 от 26 апреля 2018 года, Правообладатель передает, а Правополучатель принимает земельный участок:

- адрес земельного участка: Тюменская область, г. Тюмень,
 - кадастровый номер земельного участка: 72:23:0111001:1734,
 - площадь: 106 144 кв. м.,
 - категория земель: земли населенных пунктов,
 - разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки,
 - существующие ограничения: не установлены,
 - цель использования: для размещения многоэтажной жилой застройки,
- а также:
- копию договора № 23-10/1948 аренды земельного участка от 12.04.2018 г.,
 - копию уведомления арендодателя, выраженного письмом.

2. В результате осмотра земельного участка установлено, что земельный участок соответствует количественным и качественным характеристикам согласно условиям вышеуказанного договора. В момент передачи земельный участок находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления. Взаимных претензий у сторон по передаваемому земельному участку не имеется.

ПОДПИСИ СТОРОН

от Правообладателя





от Правополучателя





_____ А.А. Бородин

_____ Е.В. Низамова



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Тюменской области
(Управление Росреестра по Тюменской области)

Номер регистрационного округа 72

Произведена государственная регистрация
кадастра земель

Дата регистрации 2018

Номер регистрации 72/041/2018-4

Регистратор К.О. РОМАНОВА



Подпись
К.О. РОМАНОВА