



ДОГОВОР АРЕНДЫ
земельного участка для завершения строительства
объекта незавершенного строительства
№ 20/4543-20

Дата заключения: 20.11.2020

Между

АО «ДОМ.РФ»

и

ООО «ПромТехЦентр»

Москва

Оглавление

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	3
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА	5
3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	5
4. СРОК АРЕНДЫ	6
5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.....	6
6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	8
7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....	10
8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ	11
9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.....	11
10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ	12
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	12
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ.....	13
13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.....	13

Приложение № 1

Акционерное общество «ДОМ.РФ», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя генерального директора Филиппова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 18.03.2020 № 3/37, зарегистрированной в реестре за № 77/535-н/77-2020-2-1273, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПромТехЦентр», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Директора Шикина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**,

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО

- Между Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства и ООО Строительная компания «Капитал» был заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса от 21.03.2014 № ДЗ-49, права и обязанности по которому в соответствии с соглашением о передаче прав и обязанностей от 20.10.2014 № 2 перешли к ООО «ПромТехЦентр»;
- Из земельного участка с кадастровым номером 54:19:081301:1677, предоставленного ООО «ПромТехЦентр», было образовано 16 земельных участков в том числе земельный участок с кадастровым номером 54:19:081301:5701 (далее – **«Земельный участок»**);
- На Земельном участке построен объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом), что подтверждается расчетом степени готовности конструктивных элементов проекта, составленный 17.06.2020 кадастровым инженером Комиссаровым Василием Владимировичем (далее – **«Объект незавершенного строительства»**);
- Строительство Объекта незавершенного строительства, осуществлялось в соответствии с разрешением на строительство от 27.02.2015 № RU54519309-11;
- Объект незавершенного строительства принадлежит Арендатору на праве собственности;
- В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 14 Федерального закона от 23.06.2016 № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» права и обязанности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, созданного в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ, по решению задач и осуществлению функций, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ, перешли к единому институту развития в жилищной сфере в лице АО «ДОМ.РФ» (Арендодателю);

в соответствии с пунктом 21 статьи 3 и пунктом 16 статьи 3.4 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», подпунктом 35 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 1 статьи 12.2 и частью 5 статьи 16.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», решением Правления АО «ДОМ.РФ» (выписка из протокола Правления от 02.10.2020 № 6/42), Стороны заключили настоящий договор аренды земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства (далее – **«Договор аренды»**) о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Если иное прямо не предусмотрено в Договоре аренды, используемые в Договоре аренды слова и словосочетания, начинающиеся с заглавной буквы, имеют значения, определенные ниже.

«Арендная плата» означает сумму арендной платы, оплачиваемой ежемесячно Арендатором в соответствии со Статьей 3 Договора аренды;

«ЕГРН»	означает Единый государственный реестр недвижимости, как он определен в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
«Законодательство»	означает законодательство Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен Земельный участок;
«Земельный участок»	означает земельный участок, описание и характеристики которого приведены в Статье 2 Договора аренды;
«Обеспечение»	означает способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору аренды, установленные Статьей 6 настоящего Договора аренды;
«Объект незавершенного строительства»	означает объект незавершенного строительства, описание и характеристики которого приведены в Статье 2 Договора аренды;
«Регистрирующий орган»	означает федеральный орган исполнительной власти (или его территориальный орган), осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН;
«Срок аренды»	означает срок аренды, указанный в Статье 4 Договора аренды, в течение которого Арендатор владеет и пользуется Земельным участком в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором аренды.

1.2. Термины, используемые в Договоре аренды и не определенные в пункте 1.1 Договора аренды, применяются в значении, определенном в Законодательстве.

1.3. В настоящем Договоре аренды, если иное не вытекает из его контекста:

1.3.1. под днями подразумеваются календарные дни;

1.3.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе с понедельника по пятницу (включительно), за исключением выходных и нерабочих праздничных дней, установленных в соответствии с Законодательством;

1.3.3. слова, используемые в единственном числе, включают в себя значение множественного числа, и наоборот;

1.3.4. заголовки статей и приложений Договора аренды приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора аренды;

1.3.5. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт, подпункт или Приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт, подпункт или Приложение настоящего Договора аренды;

1.3.6. ссылки на Арендатора и Арендодателя подразумевают также уполномоченных представителей этих Сторон.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду Земельный участок со следующими характеристиками:

Адрес: Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Мичуринский,

Кадастровый номер: 54:19:081301:5701,

Категория земель: Земли населённых пунктов,

Виды разрешенного использования: Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей),

Общая площадь: 4 204 +/- 23 кв. м,

Сведения о характеристиках Земельного участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях содержатся в выписке из ЕГРН (Приложение № 1).

- 2.2. Земельный участок передается Арендатору для завершения строительства Объекта незавершенного строительства.
- 2.3. Стороны подтверждают, что на дату заключения Договора аренды Земельный участок находится в пользовании Арендатора.
- 2.4. Завершение строительства Объекта незавершенного строительства включает в себя также обустройство Земельного участка посредством подключения (присоединения) Объекта незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
- 2.5. Привлечение третьих лиц к строительству Объекта незавершенного строительства не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору аренды.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

- 3.1. Арендатор обязан оплачивать Арендную плату за Земельный участок в размере **670 (шестьсот семьдесят)** рублей за 1 кв. метр Земельного участка в год, что составляет **2 816 680 (два миллиона восемьсот шестнадцать тысяч шестьсот восемьдесят)** рублей, НДС не облагается, в год.
- 3.2. На дату заключения Договора аренды Земельный участок находится в фактическом пользовании Арендатора, обязанность Арендатора по оплате Арендной платы наступает с даты подписания Договора аренды обеими Сторонами.
- 3.3. Арендатор обязан оплачивать Арендную плату ежемесячно равными частями в размере **234 723 (двести тридцать четыре тысячи семьсот двадцать три) рубля 33 коп.** не позднее 10-го числа каждого оплачиваемого календарного месяца на счет Арендодателя, указанный в Статье 13 Договора аренды.
- 3.4. Арендатор обязан при перечислении сумм Арендной платы в платежном документе в графе «назначение платежа» указывать реквизиты: «оплата Арендной платы за [●] (указать месяц и год, за которые оплачивается Арендная плата) по Договору аренды земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства № [●] от «[●]» [●] г.»
- 3.5. Обязанность по оплате арендной платы считается исполненной Арендатором в дату поступления денежных средств на указанный в Договоре аренды расчетный счет Арендодателя.
- 3.6. Поступившие по настоящему Договору аренды платежи при наличии задолженности по Арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:
- 1-ая очередь: в счет погашения задолженности по Арендной плате по настоящему Договору аренды;
 - 2-ая очередь: в счет погашения задолженности по оплате неустойки по настоящему

Договору аренды;

- 3-я очередь: в счет оплаты Арендной платы за текущий оплачиваемый месяц.

3.7. Арендатор обязан вносить Арендную плату от своего имени. Третьи лица вправе оплатить Арендную плату за Арендатора, указав в платежном документе в графе «назначение платежа»: «оплата Арендной платы за [наименование Арендатора] за [●] (указать месяц и год, за которые оплачивается арендная плата) по Договору аренды земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства № [●] от «[●]» [●] г.». В отсутствие указанных деталей в назначении платежа Арендатор не вправе ссылаться на платеж, осуществленный за него третьим лицом.

4. СРОК АРЕНДЫ

4.1. Срок аренды Земельного участка по Договору аренды составляет 3 (три) года.

4.2. Срок аренды по Договору аренды начинает течь с даты подписания Сторонами Договора аренды.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Предоставить Обеспечение в соответствии со Статьей 6 Договора аренды.

5.1.2. Обеспечить передачу в Регистрирующий орган документов для государственной регистрации Договора аренды в срок, не превышающий 10 (десять) календарных дней со дня подписания Договора аренды обеими Сторонами. Расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора аренды, возлагаются на Арендатора.

5.1.3. Уплачивать Арендную плату в размере, в срок и в порядке, установленные в Статье 3 Договора аренды.

5.1.4. Нести с даты подписания Договора аренды ответственность за сохранность Земельного участка, а также ответственность, которая может возникнуть в связи с использованием Земельного участка Арендатором (нарушение санитарных норм, правил пожарной безопасности, возникновение аварийных ситуаций и проч.).

5.1.5. Использовать Земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования Земельного участка и требованиями, установленными Законодательством.

5.1.6. Обеспечить завершение строительства Объекта незавершенного строительства на Земельный участок в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, требованиями Договора аренды и Законодательством, применимом к территории нахождения Земельного участка, в срок в пределах действия настоящего Договора аренды.

5.1.7. Не допускать действий, связанных с использованием Земельного участка не в соответствии с целью, указанной в пункте 2.2. Договора аренды, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Земельном участке, смежной и близлежащей территории, в том числе не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения качественных характеристик Земельного участка, Объекта незавершенного строительства и прилегающей территории.

5.1.8. Обеспечить свободный доступ на Земельный участок для осмотра и проверки соблюдения условий Договора аренды Арендодателю, а также уполномоченным органам государственной власти, органами местного самоуправления для осуществления своих полномочий.

5.1.9. Извещать Арендодателя, соответствующие органы государственной власти и органы

местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Земельному участку, а также Объекту незавершенного строительства, иному имуществу третьих лиц ущерб, связанный с использованием Арендатором Земельного участка, в течение 1 (одних) суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

- 5.1.10. Ежеквартально представлять Арендодателю отчеты о выполненных работах по строительству Объекта незавершенного строительства в течение 10 (десяти) календарных дней по истечении каждого отчетного квартала в форме материалов фотофиксации Земельного участка и Объекта незавершенного строительства.
- 5.1.11. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) Объекта незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
- 5.1.12. Уведомить Арендодателя в письменной форме о вводе Объекта незавершенного строительства в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Объекта незавершенного строительства в эксплуатацию.
- 5.1.13. Не позднее, чем через 1 (один) месяц со дня получения разрешения на ввод Объекта незавершенного строительства в эксплуатацию обратиться в уполномоченный государственный орган для государственной регистрации права собственности на каждый Объект незавершенного строительства.
- 5.1.14. Если в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер произойдет ухудшение качественных характеристик (загрязнение, захламление, деградация) Земельного участка и прилегающих к нему территорий, Арендатор в установленном Арендодателем порядке обязан восстановить качественные характеристики Земельного участка и прилегающих территорий своими силами или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю, в том числе упущенную выгоду.
- 5.1.15. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий на Объекте незавершенного строительства Арендатор обязан за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий.
- 5.1.16. Не размещать на Объекте незавершенного строительства наружной рекламы (плакатов, стендов, щитов и т.д.) без письменного разрешения надзорных органов и письменного согласия Арендодателя.
- 5.1.17. При изменении организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или его реорганизации Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить Арендодателя о таких изменениях.

5.2. Арендодатель имеет право:

- 5.2.1. Осуществлять контроль за использованием Земельного участка и проверку соблюдения условий Договора аренды, в том числе с применением на Земельном участке камер видеонаблюдения.
- 5.2.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка, в том числе экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным Законодательством.
- 5.2.3. Осуществлять осмотр и обследование Земельного участка, в том числе с применением специального оборудования и технических средств в целях контроля за использованием Земельного участка в любое время в течение рабочего дня.

5.2.4. Отказаться от Договора аренды (исполнения Договора аренды) в случае невнесения Арендатором Арендной платы более трех раз подряд по истечении установленного Договором аренды срока ее внесения.

5.2.5. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора аренды по основаниям, установленным Законодательством и Договором аренды.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Владеть и пользоваться Земельным участком для завершения строительства Объекта незавершенного строительства в срок Договора аренды.

5.3.2. Производить авансовые арендные платежи.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Арендатор обязан предоставить Арендодателю Обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящей Статьи 6.

Независимая гарантия

6.2. Исполнение всех финансовых обязательств Арендатора по Договору аренды (в том числе обязательств по уплате Арендной платы, неустойки, возмещению убытков) может быть обеспечено независимой гарантией. Арендатор обязан предоставить независимую гарантию в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня направления Арендодателем подписанного со своей стороны Договора аренды.

6.3. Все расходы, связанные с предоставлением и обслуживанием независимой гарантии, несет Арендатор, указанные расходы не включаются в Арендную плату.

6.4. Независимая гарантия должна соответствовать следующим условиям:

6.4.1. Гарантия должна являться безотзывной и безусловной.

6.4.2. Денежная сумма, подлежащая выплате по гарантии, - не менее Арендной платы за 12 (двенадцать) месяцев.

6.4.3. Обстоятельства для выплаты суммы гарантии:

(а) неуплата или просрочка оплаты Арендатором Арендной платы;

(б) неуплата или просрочка оплаты Арендатором неустойки в случаях, установленных в Статье 7 Договора аренды.

6.4.4. Обязательство гаранта не зависит от настоящего Договора аренды и изменения его условий.

6.4.5. Срок действия гарантии – не менее одного года; при этом последняя предоставляемая в течение Срока аренды гарантия должна оканчиваться не ранее, чем через шесть месяцев после окончания Срока аренды.

6.4.6. Денежная сумма, подлежащая уплате по гарантии, выплачивается по первому требованию Арендодателя. Требование предоставляется гаранту в письменной форме. К требованию должны быть приложены копии отправленного Арендатору письменного уведомления (устанавливающего срок для исполнения основного обязательства, которое обеспечивается гарантией, и которое не было исполнено Арендатором в срок после получения уведомления), а также документального подтверждения вручения Арендодателем Арендатору указанного уведомления (почтовая квитанция либо расписка в получении);

6.4.7. Арендодатель вправе предъявить гарантию к исполнению в течение срока действия гарантии, в том числе в последний день ее действия.

- 6.5. Гарантом могут быть юридические лица, в том числе банки, при условии, что гаранту или группе компаний, в которую входит гарант (согласно консолидированной МСФО отчетности) присвоен кредитный рейтинг по шкале рейтингов Аналитического Кредитного Рейтингового Агентства (АКРА) не ниже «AA-(RU)», либо присвоен соответствующим рейтинговым агентством рейтинг долгосрочной кредитоспособности по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings), «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's), «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service) не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте – 1 степень.
- 6.6. В случае понижения долгосрочного кредитного рейтинга гаранта ниже рейтингов, указанных в пункте 6.5. выше, Арендатор обязан предоставить Арендодателю Обеспечение в течение 30 (тридцати) календарных дней после того, как Арендатору стало известно о понижении рейтинга гаранта. В случае представления независимой гарантии в качестве обеспечения гарант должен быть одобрен Арендодателем.
- 6.7. В случае последующего продления Срока аренды Арендатор обязан предоставить Арендодателю Обеспечение на новый срок аренды на тех же условиях не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты истечения ранее предоставленной гарантии. В случае предоставления независимой гарантии в качестве Обеспечения срок действия вновь выданной гарантии должен начинаться в день, следующий за днем истечения предыдущей гарантии. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Арендодателем новой вступившей в силу гарантии Арендодатель обязан направить гаранту по первой гарантии отказ от своих прав по гарантии, если такое требование заявлено Арендатором.
- 6.8. В случае прекращения гарантии до прекращения Срока аренды, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней после даты прекращения гарантии, а при прекращении гарантии в связи с истечением срока ее действия – не менее чем за 1 (один) месяц до даты истечения срока действия гарантии - предоставить Арендодателю Обеспечение. При предоставлении независимой гарантии ее условия должны соответствовать требованиям настоящей Статьи Договора аренды.
- 6.9. В случае выплаты гарантом Арендодателю денежной суммы по гарантии, обязательства Арендатора, исполнение которых обеспечено гарантией, считаются надлежащим образом исполненными с момента указанной выплаты.
- 6.10. Гарант по независимой гарантии должен быть одобрен Арендодателем.
- 6.11. Днем предоставления Арендатором гарантии является день поступления оригинала гарантии в адрес Арендодателя.
- 6.12. Предоставление Арендатором гарантии, не соответствующей условиям Договора аренды, является основанием для отказа Арендодателем в принятии гарантии и возвращения гарантии Арендатору.
- 6.13. В случае окончания Срока аренды ранее даты окончания срока гарантии Арендодатель отказывается от своих прав по гарантии по требованию Арендатора после исполнения финансовых обязательств Арендатора в полном объеме.

Обеспечительный платеж

- 6.14. Исполнение всех финансовых обязательств Арендатора по Договору аренды (в том числе обязательств по уплате Арендной платы, неустойки, возмещению убытков) может быть обеспечено Арендатором внесением на счет Арендодателя обеспечительного платежа в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора аренды обеими Сторонами с соблюдением следующих требований:
- 6.14.1. Размер обеспечительного платежа должен соответствовать размеру Арендной платы за 6 (шесть) месяцев.

6.14.2. Обеспечительный платеж находится у Арендодателя в течение всего Срока аренды.

6.14.3. В случае неисполнения финансовых обязательств Арендатором своих обязательств по Договору аренды Арендодатель вправе в одностороннем порядке зачесть соответствующую сумму обеспечительного платежа в счет исполнения соответствующего обязательства Арендатора по Договору аренды в следующем порядке:

(а) в первую очередь – в счет возмещения убытков Арендодателя, возникших из-за неисполнения Арендатором условий Договора аренды;

(б) во вторую очередь – в счет уплаты Арендатором неустойки;

(в) в третью очередь – в счет оплаты Арендной платы.

6.14.4. Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о зачете обеспечительного платежа и о необходимости восполнения обеспечительного платежа до размера, указанного в пункте 6.14.1 Договора аренды, с приложением расчета совершенного зачета.

6.14.5. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от Арендодателя уведомления Арендатор обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, определенного в пункте 6.14.1 Договора аренды.

6.15. Обеспечительный платеж не является предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного статьей 823 Гражданского кодекса Российской Федерации. Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются.

6.16. После прекращения действия Договора аренды по любым основаниям, предусмотренным Законодательством, при условии полного исполнения финансовых обязательств Арендатором Арендодатель осуществляет возврат обеспечительного платежа или его оставшейся части, которая не была использована для целей, указанных в пункте 6.14.3 Договора аренды.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора аренды Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором аренды и Законодательством.

7.2. Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в следующих случаях:

7.2.1. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных Договором аренды, - неустойку в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки;

7.2.2. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктами 5.1.2., 5.1.10, 6.2, 6.14 Договора аренды, - неустойку в размере 0,15% от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки;

7.3. В случае неисполнения Арендатором обязанности, указанной в пункте 5.1.16 Договора аренды, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора за каждое нарушение уплаты штрафа в размере 0,15% от ежемесячной арендной платы на момент выявления нарушения.

7.4. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора аренды, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в Статье 13 Договора аренды.

7.5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору аренды обязательств.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 8.1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) - чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в период с даты подписания Сторонами настоящего Договора аренды до даты государственной регистрации права аренды Земельного участка в пользу Арендатора, которые нельзя было разумно ожидать при заключении Договора аренды, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон.
- 8.2. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон Договора аренды обстоятельства.
- 8.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.
- 8.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из Договора аренды, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне документ, выданный компетентным органом.
- 8.5. Срок исполнения обязательств по Договору аренды отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, при условии выполнения Стороной, попавшей под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязательств, указанных в пункте 8.4 Договора аренды.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Изменение условий Договора аренды по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором аренды случаев, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями Законодательства и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору аренды. В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.
- 9.2. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях:
- 9.2.1. В случае использования Арендатором Земельного участка не в соответствии с целью использования, указанной в пункте 2.2. Договора аренды.
- 9.2.2. В случае использования Земельного участка способами, приводящими к его порче.
- 9.3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора аренды в случае невнесения Арендатором ежемесячной Арендной платы более 3 (трех) раз подряд по истечении срока, установленного пунктом 3.3 Договора аренды.
- В случае возникновения оснований для отказа Арендодателя от Договора аренды в соответствии с настоящим пунктом Договора аренды, Арендодатель направляет Арендатору заказным почтовым отправлением уведомление об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора аренды, а также обращается в Регистрирующий орган с заявлением о внесении в ЕГРН записи о прекращении Договора аренды. Договор аренды считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от Договора аренды.
- 9.4. Договор аренды может быть расторгнут по соглашению Сторон.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

- 10.1. Договор аренды считается заключенным для Сторон и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
- 10.2. Договор аренды считается заключенным для третьих лиц с даты его государственной регистрации в Регистрирующем органе.
- 10.3. Договор аренды действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором аренды. Об исполнении обязательств по Договору аренды Арендатор письменно уведомляет Арендодателя с приложением подтверждающих документов.
- 10.4. Договор прекращает свое действие:
 - 10.4.1. По истечении срока аренды, установленного в п. 4.1. Договора аренды.
 - 10.4.2. До истечения срока аренды по соглашению Сторон.
 - 10.4.3. В случае досрочного расторжения Договора аренды или отказа от него Стороны в соответствии с условиями Договора аренды и Законодательства.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня таких изменений.
- 11.2. Вопросы, не урегулированные Договором аренды, разрешаются в соответствии с Законодательством.
- 11.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора аренды, решаются Сторонами путем переговоров.
- 11.4. В случае неурегулирования споров и разногласий во внесудебном порядке, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.
- 11.5. В соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества. При заключении и исполнении настоящей сделки стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящей сделки законодательством Российской Федерации как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства Российской Федерации, в том числе к порядку проведения торгов. Информацию о предложениях об оказании услуг необходимо сообщить на «горячую линию» по противодействию коррупции по телефону 8 (800) 775-71-11 или адресу электронной почты ANTIKORD@DOMRF.RU.
- 11.6. Договор аренды составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для Регистрирующего органа.
- 11.7. Для подтверждения фактов и обстоятельств по Договору аренды Стороны передают друг другу оригиналы документов или их нотариально заверенные копии либо копии, заверенные уполномоченными лицами.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

Следующие Приложения входят в состав и являются неотъемлемой частью настоящего Договора аренды:

Приложение № 1: Копия выписки из ЕГРН в отношении земельного участка;

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

АО «ДОМ.РФ»

Адрес местонахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

ОГРН 1027700262270

ИНН/КПП 7729355614/997950001

расчетный счет: 40501810000010056575
в АО «Банк ДОМ.РФ»;

корреспондентский счет:
30101810345250000266;

БИК: 044525266

Заместитель генерального директора
Филиппов Д.С.

(подпись)



Арендатор:

ООО «ПромТехЦентр»

Адрес местонахождения: 630087, Новосибирская обл., г. Новосибирск, пр-кт Карла Маркса, д. 26/4, этаж цоколь, оф. 2

ОГРН: 1075403010660,

ИНН/КПП: 5403199645/54040100

расчетный счет: 40702810644050020505
в банке СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. НОВОСИБИРСК,

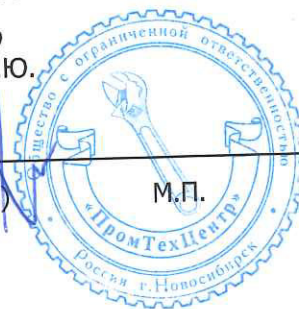
корреспондентский
30101810500000000641

счет:

БИК: 045004641

Директор
Шикин В.Ю.

(подпись)



Приложение №1
к Договору аренды земельного участка для завершения строительства
объекта незавершенного строительства
от 20.11.2020 № 20/4543-20

Копия выписки из ЕГРН в отношении Земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.05.2020 № 99/2020/327669927			
Кадастровый номер:		54:19:081301:5701	

Номер кадастрового квартала:	54:19:081301
Дата присвоения кадастрового номера:	14.04.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, р-н Новосибирский, с/с Мичуринский
Площадь:	4204 +/- 23кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	234583.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:19:081301:1677
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
07.05.2020 № 99/2020/327669927			
Кадастровый номер:		54:19:081301:5701	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Многоквартирный жилой дом (до 5 этажей)
Сведения о кадастровом инженере:	Литвинова Екатерина Владимировна №54-11-294, ООО "Прайд"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
07.05.2020 № 99/2020/327669927		
Кадастровый номер:		54:19:081301:5701
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 54:19:081301:1677. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Федеральное агентство по управлению государственным имуществом	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
07.05.2020 № 99/2020/327669927			
Кадастровый номер:		54:19:081301:5701	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 54:19:081301:5701-54/001/2020-1 от 14.04.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	прочие, передан Фонду "РЖС" для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента РФ в соответствии с ФЗ от 24.07.2008 №161-ФЗ
		дата государственной регистрации:	14.04.2020
		номер государственной регистрации:	54:19:081301:5701-54/001/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ДОМ.РФ", ИНН: 7729355614
	основание государственной регистрации:	Федеральный закон о внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" №161-ФЗ от 24.07.2008 г.; ч.3 ст.14 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" №221-ФЗ от 23.06.2016 г.	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
07.05.2020		№ 99/2020/327669927	
Кадастровый номер:		54:19:081301:5701	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:
07.05.2020 № 99/2020/327669927			
Кадастровый номер:		54:19:081301:5701	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
07.05.2020 № 99/2020/327669927			
Кадастровый номер:		54:19:081301:5701	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	476359.99	4199391.18	данные отсутствуют	0.1
2	476363.91	4199498.36	данные отсутствуют	0.1
3	476352.78	4199498.93	данные отсутствуют	0.1
4	476351.19	4199468.53	данные отсутствуют	0.1
5	476334.86	4199469.1	данные отсутствуют	0.1
6	476334.01	4199444.61	данные отсутствуют	0.1
7	476301.44	4199445.79	данные отсутствуют	0.1
8	476299.62	4199393.27	данные отсутствуют	0.1
9	476327.19	4199392.33	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов:
07.05.2020 № 99/2020/327669927			
Кадастровый номер:		54:19:081301:5701	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Акционерное общество "ДОМ.РФ"

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
12 (двенадцать) листов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Новосибирской области

Произведена государственная регистрация

Сделка аренда

Дата регистрации

10.12.2020

Номер регистрации

54:19:081301:5701-54/163/2020-3

Государственный регистратор прав

(подпись, М.П.)

Шаламов В.Е.
(Ф.И.О.)

