

ДОГОВОР АРЕНДЫ
земельного участка с правом выкупа №ДА/2.1-179

г. Екатеринбург

«30» октября 2014 г.

ООО «Генеральный застройщик проекта «Солнечный» (ОГРН 1146671001795), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Управляющей организации ЗАО «Форум групп» Воробьева С.П., действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа от 11.11.2013 года , с одной стороны, и ООО «Брусника-Урал» (ОГРН 1116671018958), в лице Золотаревой Марины Валерьевны, действующей на основании доверенности 66 АА 1592208 от 19.04.2013г. выданной нотариусом Зарубиной А.И. , запись в реестре за № 505, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту именуется «Договор») о нижеследующем:

Стороны пришли к соглашению о заключении договора со следующими Приложениями:
Приложение № 1 Копия кадастрового паспорта арендаемого земельного участка.

Приложение № 2 График арендных платежей.

Приложение № 3 «Руководство по застройке».

Приложение № 4 График уплаты выкупной цены.

Приложение № 5 Основные условия Руководства.

Приложение №6 Перечень негосударственных экспертных организаций.

1.Стороны пришли к соглашению о том, что формулировки Терминов и Определений, Требований, (кроме «Основных условий Руководства»), иных «Условий Руководства», излагаются сторонами в Приложении № 3 настоящего договора.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Предмет договора - земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, с кадастровым номером 66:41:0511021:1044, площадью 16847 +/- 45кв.м., с разрешенным видом использования: «многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше», категория земель «земли населенных пунктов»; схема границ которого указана в **Приложении № 1** к настоящему договору («арендаемый земельный участок»).

2.2.Срок договора аренды земельного участка – не более 2 (Двух) лет с даты начала аренды. Дата начала аренды - дата подписания между сторонами Акта приема передачи арендаемого земельного участка по договору.

Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется осмотреть и принять арендаемый земельный участок в дату подписания договора.

Датой окончания аренды является наступление не ранее чем через 18 месяцев от начала арендного пользования последнего из следующих событий: выплата Выкупной цены в полном объеме по договору, получение Арендатором Разрешения на ввод многоквартирного жилого дома(ов) жилого блока 2.1 Проекта жилого района «Солнечный».

2.3.С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи арендаемого земельного участка обязательство Арендодателя по передаче а, равно как и обязательство Арендатора по приемке земельного участка считается исполненными надлежащим образом.

2.4. Арендная плата за арендуемые земельные участки на период аренды, указанный в пункте 2.2. настоящего договора, составит 900 000 (Девятьсот тысяч рублей) рублей 00 коп (в том числе НДС).

В случае досрочного прекращения аренды в силу перехода права собственности на земельные участки от Арендодателя к Арендатору арендная плата в размере 900 000 (Девятьсот тысяч рублей) рублей 00 коп (в том числе НДС) не пересчитывается и считается арендной платой за весь фактический период аренды.

Оплата арендной платы производится по периодам и в суммах, приведенных в **Приложении № 2.** к настоящему договору.

Арендная плата в случае продления срока (свыше 2 (двух) лет) арендного пользования (если не произведена к этому моменту выплата выкупной цены в полном объеме) будет составлять 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек в месяц (в том числе НДС).

2.4.1. Данное условие об арендной плате, установленной в денежном выражении за месяц в последнем абзаце п.2.4 не распространяется на случаи пролонгации арендных отношений Сторон, возникшие а) в результате действий Арендодателя, препятствующих Арендатору осуществлению строительства жилого блока 2.1, приводящих к ограничению, запрету доступа Арендатора, его подрядных организаций на строительную площадку на арендуемом земельном участке, б) в результате значительных изменений рынка недвижимости в Свердловской области и/или г.Екатеринбурга, вызвавших снижение цен на помещения (жилии, нежилие) более 30 (тридцати) процентов относительно средней рыночной цены, определяемой на дату заключения договора согласно данным Региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости». Для определения изменения рыночной цены жилых/нежилых помещений Стороны используют отчетные данные Региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости». При возникновении выше перечисленных условий стороны фиксируют данные обстоятельства путем заключения дополнительного соглашения к договору с определением размера Арендной платы.

2.5. С момента подписания сторонами договора и акта приема-передачи земельного участка от Арендодателя к Арендатору обязательства Арендодателя по заключению такого договора считаются выполненными надлежащим образом.

2.6.Настоящий договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Регистрационной службе. Условия настоящего Договора в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса РФ применяются к отношениям Сторон, возникшим до государственной регистрации настоящего договора.

2.7.Обязанность по государственной регистрации настоящего договора в Регистрационной Службе, лежит на Арендаторе. Обязанность по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора аренды несет Арендатор. В дальнейшем, в период действия Договора, государственная регистрация дополнительных соглашений к договору осуществляется за счет стороны, инициировавшей заключение дополнительных соглашений к договору.

3.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1.Арендодатель обязан:

3.1.1.передать Арендатору земельный участок по Акту приема-передачи в порядке и сроки, согласованные Сторонами в п.2.2. настоящего договора.

3.1.2. обеспечить без взимания с Арендатора дополнительных денежных средств сверх установленной платы за землю (аренда, выкупная цена) организацию выполнения мероприятий по:

- осуществлению технологического присоединения на период эксплуатации энергопринимающих устройств объекта капитального строительства;

- осуществлению технологического присоединения энергопринимающих устройств Объекта застройки на период строительства объекта.

- осуществление технологического присоединения к системам хозяйствственно-питьевого водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения;

- осуществление технологического присоединения к системе теплоснабжения;

- осуществление технологического присоединения к системе дождевой и дренажной канализации, при условии наличия требования в «Руководстве по застройке» о необходимости такой канализации как системы водоотведения;

- осуществление технологического присоединения к наружной системе слаботочных сетей для оказания широкого спектра услуг электросвязи абонентов;

и обеспечивает предоставление мощности и/или расхода ресурса в точке подключения в соответствии с «Руководством по застройке» для подключения объекта капитального строительства, расположенного на арендном земельном участке, указанном в п.2.1. настоящего Договора.

Гарантированная мощность и/или расход ресурсов в точках подключения:

-электрическая мощность на период эксплуатации - 1307,22 кВт (в т.ч. жилая часть - 1253,22кВт, встроенные коммерческие помещения – 54,00 кВт),

-электрическая мощность на период строительства - 954,8 кВт,

-общий расход на нужды хозяйственно-питьевого водоснабжения - 200,945 м³/сут. (в т.ч. жилая часть - 200,00 м³/сут., встроенные коммерческие помещения – 0,945 м³/сут.),

-расход хозяйственно-бытового водоотведение - 200,945 м³/сут. (в т.ч. жилая часть - 200,00 м³/сут., встроенные коммерческие помещения – 0,945 м³/сут.),

-расход тепловой энергии на теплоснабжение - 2,1446 Гкал/ч (в т.ч. жилая часть – 2,0556 Гкал/ч, встроенные коммерческие помещения – 0,089 Гкал/ч),

Превышение установленных гарантированных мощностей и/или расходов ресурсов в точках подключения, указанных в настоящем Договоре, возможно при увеличении величины Выкупной цены земельного участка. Новые значения лимитов гарантированных мощностей и/или расходов ресурсов в точке подключения и величины Выкупной цены согласовываются сторонами и фиксируются дополнительным соглашением. Уменьшение установленных лимитов гарантированных мощностей и/или расходов ресурсов в точке подключения, не влечет за собой изменение величины Выкупной цены.

Перераспределение мощностей и/или расходов ресурсов, указанных в настоящем Договоре, лимитам на квартиры, включая общедомовые помещения, и лимитами встроенными помещениями общественного назначения не допускается.

Комплекс мероприятий, подлежащих осуществлению Арендатором согласно настоящего пункта в рамках исполнения договора в отношении земельного участка для жилого блока 2.1, Арендодатель обязан выполнить с соблюдением следующих условий:

1) Точной подключения энергопринимающих устройств Объекта застройки, предоставляемой Арендодателем Арендатору, к электрическим сетям на период строительства является ВЛ 10кВ или ТП 20/0,4 кВ, расположенные в месте, указанном в «Руководстве по застройке».

2) Точной подключения энергопринимающих устройств объекта застройки, предоставляемой Арендодателем Арендатору, к электрическим сетям на период эксплуатации

илого блока 2.1 является ТП 20/0,4 кВт, расположенная в непосредственной близости от арендуемого земельного участка в месте, указанном в «Руководстве по застройке»

3) Точками подключения инженерных систем объекта застройки к системам объединенного хозяйствственно-питьевого и противопожарного водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения, предоставляемыми Арендодателем Арендатору, являются камеры (колодцы) соответствующей сети, расположенные в непосредственной близости от арендуемого земельного участка в месте, указанном в «Руководстве по застройке»;

4) Оплата тарифа МУП «Водоканал», ОАО «ЕЭСК» либо иных ресурсоснабжающих организаций (в случае необходимости такой оплаты) за технологическое присоединение к соответствующим сетям, указанных в «Руководстве по застройке» является обязанностью Арендодателя;

5) Точкой подключения инженерных систем объекта застройки к сетям теплоснабжения является теплофикационная камера, расположенная в непосредственной близости от арендуемого земельного участка в месте, указанном в «Руководстве по застройке»;

6) Точкой подключения инженерных систем объекта застройки к сетям дренажной канализации является колодец, расположенный в месте, указанном в «Руководстве по застройке»;

7) Точкой подключения инженерных систем объекта застройки к сетям связи является колодец (колодцы), расположенный в непосредственной близости к участку строительства в месте, указанном в «Руководстве по застройке».

3.1.3. «Руководство по застройке», являющееся приложением к договору аренды **Приложение №3**, состоит из разделов, которые делятся на две группы: разделы «Основных условий Руководства», иные «Условия Руководства». Иные «Условия Руководства» делятся в свою очередь: на не подлежащие изменению Арендодателем в одностороннем порядке, и которые могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке.

Изменениям в одностороннем порядке не подлежат ни в коем случае «Основные условия руководства», определенные Сторонами в **Приложении №5**.

В порядке, установленном договором Арендодатель обязан, в случае внесения изменений в «Руководство по застройке», касающиеся иных «Условий Руководства» заблаговременно, не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней, письменно извещать Арендатора о вносимых изменениях, направляя подписанное со своей стороны измененное Приложение № 3 и соответствующее дополнительное соглашение к договору. Количество экземпляров – 3 (три).

Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) календарных дней подписать и вернуть все экземпляры Арендодателю, для передачи последним их на государственную регистрацию.

В случае, если на момент предоставления Арендатору Арендодателем изменений в «Руководство по застройке», касающихся иных «Условий Руководства», Арендатором уже осуществлены согласованные (как непосредственно согласованные, так и выполненные в соответствии с имеющимися у Арендатора от Арендодателя «Условий Руководства») с Арендодателем работы, закупки материалов, приборов и иных товаров, Арендатор в письменном виде информирует об этом Арендодателя и отказывается от подписания изменений в «Руководство по застройке». Отказ Арендатора в этом случае будет являться правомерным, и не будет влечь для него неблагоприятных последствий, при наличии письменного согласования от Арендодателя производства работ, закупки материалов, приборов и иных товаров. В случае отказа либо уклонения Арендатора от подписания **Приложения № 3**, в которое вносятся изменения, касающееся иных Условий Руководства, на срок более чем 30 дней, Арендодатель имеет право, расторгнуть договор в судебном порядке.

3.1.4. не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора назначить лицо/лица, уполномоченное/ых представлять Арендодателя во взаимоотношениях с Арендатором в рамках настоящего договора, в т.ч. направлять счета, счета-фактуры, акты и уведомления, проверять надлежащее исполнение настоящего договора Арендатором, и в письменном виде известить о таком назначении Арендатора.

3.1.5.надлежащим образом исполнять другие обязанности, обусловленные настоящим договором.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. В целях контроля за соблюдением «разрешенного использования» и положений договора, в том числе и требований «Руководство по застройке» **Приложение № 3**, в любое время осматривать арендуемый земельный участок и возводимый на нем Объект (объекты), письменно уведомив Арендатора о времени прибытия на участок не менее чем за 4 (Четыре) часа, в том числе посредством электронной почты, телефонограммы, факса.

На период проведения контроля Арендодателем Арендатор обязан предоставить оборудованное 1 (одно) рабочее место, оборудованное столом и стулом с возможностью подключения к розетке электропитания на строительной площадке и/ или в офисе Арендатора.

При нахождении на земельном участке (строительной площадке), Арендодатель и/или уполномоченное им лицо вправе знакомиться с журналами производства работ и авторского надзора, иной документацией, которая должна находиться на строительной площадке в соответствии с нормативными требованиями в области строительства. По результатам осмотра и ознакомления с документацией может быть составлен соответствующий акт, фиксирующий наличие нарушений договора аренды и/или Руководства по застройке. Арендатор вправе в акте отразить возражения против доводов Арендодателя, возражения так же могут быть изложены Арендатором в письменном мотивированном ответе Арендатора на акт.

В случае отказа Арендатора от подписания такого акта (Арендодатель и/или уполномоченное им лицо с привлечением третьего физического или юридического лица, не связанного с Арендатором или Арендодателем отношениям подчиненности, составляет соответствующий акт в одностороннем порядке, который будет являться надлежащим доказательством выявленных нарушений условий договора аренды и/или Руководства по застройке.

На основании письменного запроса Арендодателя и/или уполномоченного им лица Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней (не считая праздничных дней, установленный Трудовым кодексом РФ) предоставить заверенную им копию любого документа из числа имеющихся у Арендатора в составе эскизной, проектной, рабочей документации и относящегося непосредственно к осуществлению строительной деятельности Арендатора на арендуемом земельном участке, в том числе договор(а) долевого участия в строительстве. Копии договоров долевого участия в строительстве предоставляются по выбору Арендатора с обязательным скрытием Арендатором законом охраняемой информации, относящейся к персональным данным физического лица.

В случае присутствия в запрашиваемых документах сведений, относящихся к коммерческой тайне Арендатора, Арендодатель обязан принять соответствующие меры к нераспространению указанных сведений. О наличии в документах Арендодателя коммерческой тайны Арендодатель доводит информацию до сведения Арендатора путем наложения грифа «коммерческая тайна».

Передача любых документов, копий документов в рамках исполнения договора осуществляется Сторонами либо путем подписания акта приемки-передачи с указанием состава переданных документов, либо путем проставления отметки о вручении на копии такого документа.

Отказ либо уклонение от предоставления запрошенных из числа предусмотренных условиями договора копий документов, информации либо не предоставление таких копий и информации, а равно воспрепятствование осмотру земельного участка и объектов строительства и документации, рассматривается как нарушение требований Руководства по застройке и положений договора, влечет последствия, предусмотренные пунктом 4.3 договора.

3.3.Арендатор обязан:

3.3.1.выполнить следующие действия:

-до заключения настоящего договора предоставить Арендодателю договор поручительства физического лица Круковского Алексея Николаевича;

- разработать и предоставить Арендодателю полный комплект Документации в срок до 28.11.2014 г.(далее Пакет документации) (состав, вид, формат документов, количество, порядок оформления, и т.д. которого определён в Руководстве по застройке), полностью откорректированной по всем направленным Арендодателем замечаниям до даты подписания настоящего договора (официальными письмами и по электронной почте)при условии соблюдения п.4.5;

-после предоставления Пакета документации и прохождения процедуры согласования в соответствии с п. 4.5 настоящего договора получить у Арендодателя - «Одобрение на строительство». Одобрение на строительство может быть выдано Арендатору только при условии соблюдении требований, в отношении подготавливаемого Арендатором Пакета документации, предусмотренных в **Приложении №3 «Руководство по застройке»**;

- предоставить Арендодателю положительное заключение государственной экспертизы (или негосударственной экспертизы при условии предварительного письменного согласования от Арендодателя) по Пакету документации по Объекту застройки (стадия «Проектная документация») по документации согласованной Арендодателем в соответствии с п. 4.5 и отвечающей требованиям Руководства по застройке, в течение одного месяца после получения такого согласования, при условии, что Арендодатель определил необходимости проведения такой экспертизы.

3.3.2.принять от Арендодателя земельный участок по Акту приема-передачи в порядке и сроки, согласованные Сторонами в п.2.2.настоящего договора;

3.3.3.своевременно перечислять арендную плату в соответствии с условиями настоящего договора в течение всего срока аренды;

3.3.4.за свой счет содержать и поддерживать в течение всего срока аренды земельный участок, в полной исправности и состоянии, согласно **Приложении №3 «Руководство по застройке»**.

3.3.5.обеспечить допуск на земельный участок Арендодателя и его уполномоченных лиц в соответствии с п. 3.2.1. настоящего договора;

3.3.6.немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях, касающихся нарушений, связанных с несоблюдением и/или нарушением законодательства РФ и г. Екатеринбурга, в том числе пожарных, санитарных и строительных норм и правил, полученных от Органов власти, касающихся Объекта застройки и производства строительно-монтажных и других работ на арендованном земельном участке;

3.3.7.на основании письменного запроса Арендодателя и/или уполномоченного им лица в течение 5 (Пяти) календарных дней предоставить заверенную им копию любого документа, относящегося к застройке участка (строительству объекта/объектов).

В случае присутствия в запрашиваемых документах сведений, относящихся к коммерческой тайне Арендатора, Арендодатель обязан принять соответствующие меры к нераспространению указанных сведений.

Отказ от предоставления запрошенных в соответствии с настоящим пунктом копий документов, информации либо не предоставление таких копий и информации, а равно воспрепятствование осмотру арендованного земельного участка и объектов строительства и документации, рассматривается как нарушение требований Руководства по застройке и положений договора, влечет последствия, предусмотренные пунктом 4.3. настоящего договора;

3.3.8. до начала (не позднее, чем за 5(пять) рабочих дней до начала каких-либо работ соответствующего очередного этапа работ) производства строительно-монтажных работ на арендованном земельном участке передать Арендодателю полный пакет рабочей документации по работам соответствующего этапа по Объекту (стадия «РД») в виде надлежащим образом заверенных копий, а также и электронную версию в редактируемом формате «.dwg» и «.doc» в соответствии с требованиями «Руководства по застройке», в отношении тех разделов рабочей документации по которой планируется производство строительно-монтажных работ соответствующего очередного этапа.

3.3.9. при разработке проектной продукции по Объекту застройки предусмотреть недопустимость изменения функционального использования арендованного земельного участка выделенной под озеленённые территории, например на парковки и т.д.

Кроме этого в договорах долевого участия Арендатор должен предусмотреть следующие условия:

«До получения документов, подтверждающих право собственности на Квартиру, не производить без разрешения Арендатора, любые работы направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Квартиры, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнение работ, влекущих изменение конструкции пола, нарушающее установленные нормы звукоизоляции; выполнение любых работ, влекущих изменение фасада Жилого дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любых иных работ, выполнение которых предварительно не согласовано с Арендатором и Проектной организацией и влечет изменение проектных решений.

После получения документов, подтверждающих право собственности на Квартиру (Свидетельство о праве собственности) не производить любые работы направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного для данного Объекта.

Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что проектная и разработанная на ее основе документация для строительства Объекта, в том числе и инженерные решения, являются объектами авторского права и обязуется не нарушать авторские права и не производить без разрешения Арендатора любые действия, которые могут повлечь изменение архитектурных решений и фасада Объекта, а также концепции использования земельных участков выделенных для озеленения территорий Объекта.

Участник долевого строительства при подписании договора уведомлен, о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Генеральный застройщик

проекта «Солнечный», между ООО «Генеральный застройщик проекта «Солнечный», (арендодатель) и ООО «Брусника-Урал»(арендатор) заключен основной договор аренды земельного участка с последующим выкупом .

Участник долевого строительства дает свое согласие на переход прав собственности на земельный участок с ООО «Генеральный застройщик проекта «Солнечный» на ООО «Брусника-Урал» на условиях Основного договора с правом выкупа».

3.3.10.использовать арендуемый земельный участок лишь для целей осуществления строительства многоквартирного жилого дома Жилого блока 2.1.Жилого района «Солнечный» в соответствии с требованиями, сформулированными в «Руководстве по застройке». Приложение №3.

Без предварительного письменного согласия Арендодателя Арендатор не вправе изменять «Разрешенное использование арендаемого земельного участка», указанное в Приложении №3.

3.3.11.не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора назначить лицо/лица, уполномоченное/ых представлять Арендатора во взаимоотношениях с Арендодателем в рамках настоящего договора;

3.3.12. В течение 5 (пяти) календарных дней после заключения договора Арендатор выплачивает Арендодателю платеж в размере 27 000 000 (двадцать семь миллионов) рублей НДС не предусмотрен, в счет выкупной цены земельного участка, из которого сумма в размере 13 500 000 (тринацать миллионов пятьсот тысяч) рублей выплачивается Арендатором только после выполнения Арендодателем п. 3.3.13 настоящего договора, и платеж в размере 4 350 000 (четыре миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, по графику уплаты выкупной цены Приложение №4 к настоящему договору. В случае если Арендатор в срок, установленный договором не выплатит Арендодателю полную стоимость выкупной цены Земельного участка и тем самым откажется от выкупа данного земельного участка в собственность, то сумма 27 000 000 (двадцать семь миллионов) рублей переходит в собственность Арендодателя в качестве штрафа за неисполнение Арендатором обязательств перед Арендодателем.

В случае расторжения договора Арендодателем, в случаях указанных в договоре в связи с не выполнением Арендатором своих обязательств, сумма в размере 27 000 000 (двадцать семь миллионов) рублей, НДС не предусмотрен, переходит в собственность Арендодателя в качестве штрафа за неисполнение Арендатором своих обязательств перед Арендодателем по договору.

3.3.13. Сторонами достигнута договоренность, о том, что сумма обеспечительного платежа в размере 13 500 000 (тринацать миллионов пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС, выплаченная Арендатором по предварительному договору аренды земельного участка с последующим выкупом от 25.12.2013 г., подлежит возврату Арендодателем Арендатору в течение 5 (пяти) календарных дней после заключения договора.

3.3.14.Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

3.4.Арендатор имеет право:

3.4.1.вести хозяйственную деятельность в соответствии с разрешенным использованием.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1.Сторона договора, нарушившая свои обязательства, несет ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации и положениям настоящего договора.

4.2.При невнесении Арендатором платежей, установленных настоящим договором, в течение 10 (Десяти) рабочих дней подряд с момента истечения срока оплаты, установленного Сторонами в договоре, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о неисполнении своего обязательства по оплате.

В случае невнесения Арендатором платежей, установленных настоящим договором, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения уведомления Арендатором, Арендодатель вправе начислить, а Арендатор обязан уплатить неустойку в виде пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятых) процента от суммы долга, за каждый день просрочки, оплата производиться в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента выставления Арендодателем письменной претензии об оплате.

4.3.Стороны установили, что в случае установленного нарушения Арендатором требований «Руководства по застройке» в части «Основных условий руководства» (**Приложение 3**) Арендодатель производит однократно в одностороннем порядке перерасчет арендной платы с даты подписания сторонами акта приема передачи по договору и на все время пользования, с повышающим коэффициентом - 149 (Сто сорок девять), то есть измененная арендная плата за весь период аренды по п.2.2. определяется по формуле: АП (арендная плата) = первоначально установленная договором арендная плата, умноженная на 149. Установленные Сторонами условия настоящего пункта в части пересчета арендной платы являются обеспечительной мерой, установленной в договорном порядке, обеспечивающей исполнение Арендатором требований «Основных условий руководства», изложенный Сторонами в **Приложении №5** и не рассматривается Сторонами как штраф или иная мера ответственности.

Доплата за прошедшие арендные периоды должна быть внесена Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя. Оплата текущих арендных платежей также должна будет производиться Арендатором с учетом указанного повышающего коэффициента.

До возникновения обременения (ипотеки) на земельный участок в счет исполнения обязательств Арендатора перед участниками долевого строительства Арендодатель вправе отказаться от исполнения условий договора и в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор в случае нарушения требований относящихся к «Основным условиям руководства» Арендатором повторно. В случае досрочного расторжения договора, указанный договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении о расторжении договора Арендодателя.

Стороны установили, что в случае установления актом нарушений требований «Руководства по застройке», из числа касающихся «Условий руководства» Арендодатель направляет Арендатору «Требование об устранении нарушения Руководства», Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Требования устранить за свой счет такие нарушения, а в случае, если Арендатор не устраивает в указанный срок нарушения, у Арендатора начиная с 31 дня от даты получения Арендатором Требования возникает обязанность по оплате Дополнительной арендной платы.

Арендодатель в одностороннем порядке, начиная с 31 дня от даты получения Арендатором Требования производит начисление Дополнительной арендной платы из расчета 33 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента устранения нарушений Арендатором, а в случае не устранения нарушений в течение 60 дней с 61 дня от даты получения Арендатором Требования начисляется Дополнительная арендная плата из расчета 100 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента устранения нарушений Арендатором. Установленные Сторонами условия настоящего пункта в части расчета Дополнительной арендной платы являются обеспечительной мерой, установленной в договорном порядке, обеспечивающей исполнение Арендатором условий договора.

Стороны установили, что не будут являться нарушением требований «Руководства по застройке» арифметические ошибки или описки, допущенные проектными организациями в проектной документации, выявленные Сторонами или любой из Сторон и устранные

арендатором в течение 8 рабочих дней или иной согласованный сторонами срок в процессе исполнения обязательств по договору. При этом ответственность за невозможность выполнить обязательства Арендодателя по договору (п.3.1.2) на срок устранения указанных в настоящем абзаце ошибок или описок лежит на Арендаторе.

Доплата за прошедшие арендные периоды должна быть внесена Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя. Оплата текущих арендных платежей также должна будет производиться Арендатором с учетом указанного повышающего коэффициента.

4.4. Нарушением условий договора и/или «Руководства по застройке» со стороны Арендатора будет являться:

1) неисполнение обязанности Арендатора в соответствии с п. 3.3 настоящего договора;

2) не согласованное с Арендодателем отступление/изменение проектной документации Объекта (имеющий положительное заключение государственной экспертизы проекта либо иной негосударственной экспертизы, осуществленной лицом ранее согласованным с Арендодателем в Приложении №6) согласованной Арендодателем в установленном порядке в соответствии с «Руководством по застройке» Приложение №3, №5;

3) не согласованное с Арендодателем отступление/изменение рабочей документации Объекта, если такие действия противоречат требованиям и условиям описанным в «Руководстве по застройке».

4.5. Арендатор обязан в срок до 28.11.2014 года включительно предоставить комплект документации (далее Пакет документации) (состав, вид, формат документов, количество, порядок оформления, и т.д. которого определён в Руководстве по застройке), полностью откорректированной по всем направленным Арендодателем замечаниям до даты подписания настоящего договора (официальными письмами и по электронной почте):

- Документацию стадии «Концепция» объекта застройки (включая расчет инсоляции в программе «Солярис», схемы соответствия специальным границам в формате .dwg);
- Документацию стадии «Эскизный проект» объекта застройки (включая 3Д-модель в программе 3Д-Макс, расчет инсоляции в программе «Солярис», схемы соответствия специальным границам в формате .dwg);
- Стадию «Проектная документация» объекта застройки (включая 3Д-модель в программе 3Д-Макс, расчет инсоляции в программе «Солярис», схемы соответствия специальным границам в формате .dwg) – в том числе откорректированную по замечаниям Арендодателя и результатам экспертизы;

4.5.1. Арендодатель в течение двух рабочих дней, считая со следующего дня после предоставления документации Арендатором, производит проверку соответствия предоставленного Пакета документации требованиям, указанным в «Руководстве по застройке», в порядке, определенном в п. 4.5.3, при отсутствии претензий к Пакету документации Арендодатель принимает и начинает выполнять проверку в соответствии с п.4.5.2, либо при наличии претензий направляет в адрес Арендатора письменный мотивированный отказ от принятия Пакета документации. Арендатор обязан устраниТЬ замечания в Пакете документации, указанные в мотивированном отказе от приема и представить исправленный Пакет документации Арендодателю в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения замечаний.

В случае не предоставления Арендатором Пакета документации в установленный срок Арендодатель начиная с шестого рабочего дня с даты получения Арендатором мотивированного отказа начисляет Дополнительную арендную плату из расчета 33 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента предоставления Пакета документации.

После устранения замечаний, указанных в мотивированном отказе от приема Пакета документации, Арендатор предоставляет их для проверки, и Арендодатель в соответствии с п. 4.5.3 осуществляет проверку.

При наличии замечаний в соответствии с п. 4.5.3 к предоставленному Пакету документации, Арендодатель выдает мотивированный отказ №2. Арендатор обязан устраниТЬ замечания в Пакете документации, указанные в мотивированном отказе №2, от приема и представить исправленный пакет Арендодателю в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения замечаний. В случае не предоставления Арендатором Пакета документации в установленный срок Арендодатель начиная с шестого рабочего дня с даты получения Арендатором мотивированного отказа № 2 начисляет Дополнительную арендную плату из расчета 33 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента предоставления Пакета документации.

После устранения замечаний, указанные в мотивированном отказе №2 от приема Пакета документации Арендатор предоставляет их для проверки, и Арендодатель в соответствии с п. 4.5.3 осуществляет проверку.

При наличии замечаний в соответствии с п. 4.5.3 к предоставленному Пакету документации Арендодатель выдает мотивированный отказ №3. Арендатор обязан устраниТЬ замечания в Пакете документации, указанные в мотивированном отказе №3, и представить исправленный пакет Арендодателю в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения отказа №3. В случае не предоставления Арендатором Пакета документации в установленный срок Арендодатель начиная с третьего рабочего дня с даты получения Арендатором мотивированного отказа №3 или любого другого последующего мотивированного отказа по основаниям, указным в п 4.5.3, начисляет Дополнительную арендную плату из расчета 33 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента предоставления Пакета документации.

В случае, если Арендодатель в течение двух рабочих дней с даты получения Пакета документации не направляет Арендатору письменный мотивированный отказ от принятия Пакета документации, Пакет документации считается принятым Арендодателем для проверки в соответствии с п. 4.5.2.

4.5.2. В случае не предоставления Арендатором в срок до 28.11.2014г. включительно Пакета документации Арендодателю, последним производится начисление Дополнительной арендной платы в одностороннем порядке, начиная с 29.11.2014 года из расчета 33 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента предоставления Пакета документации, а в случае не предоставления Пакета документации до 09.12.2015 года или в течение 10 рабочих дней после направления замечаний к Пакету документации, подготовленных в соответствии с условиями настоящего пункта, с 11-го дня с даты уведомления об этом Арендатора, Дополнительная арендная плата начисляется из расчета 100 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента предоставления Пакета документации.

При отсутствии претензий к Пакету документации, переданному Арендатором в соответствии с п. 4.5.1, Арендодатель начинает выполнять проверку Пакета документации на предмет соответствия требованиям Руководства по застройке. Такая проверка должна быть проведена Арендодателем в течение 10 рабочих дней с даты получения Пакета документации в соответствии с требованиями Руководства по застройке. При наличии замечаний к Пакету документации (подготовленных Арендодателем в установленном в Руководстве по застройке порядке) Арендатор обязан устраниТЬ их и представить исправленный пакет Арендодателю в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты их получения.

В случае не предоставления Пакета документации в срок до 31.12.2014 года и/или не устранения замечаний к Пакету документации (подготовленных Арендодателем в установленном в Руководстве по застройке порядке) Арендодатель имеет право произвести в одностороннем порядке перерасчет арендной платы с даты подписания сторонами акта приема передачи по договору на все время пользования, с повышающим коэффициентом до 149 (Сто сорок девять), но при условии, что такое не предоставление и/или не устранение замечаний привело к нарушению Основных условий руководства в период аренды земельного участка.

Доплата за прошедшие арендные периоды должна быть внесена Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

Установленные Сторонами условия настоящего пункта в части расчета Дополнительной арендной платы являются обеспечительной мерой, установленной в договорном порядке, обеспечивающей исполнение Арендатором условий договора.

4.5.3.Предоставление Пакета документации происходит следующим образом: Арендатор в установленном в Руководстве по застройке порядке предоставляет с сопроводительным письмом по накладной с описью в необходимом количестве экземпляров комплект полного Пакета документации на бумажном носителе, а также со ссылкой на ftp-сервер выложенный полный комплект Пакета документации в электронном виде. Арендодатель в течение двух рабочих дней, считая со следующего дня после дня предоставления Пакета документации Арендатором, проверяет Пакет документации в бумажном и электронном виде на соответствие содержания его составу (в том числе формат и содержание файлов предоставляемых в электронном виде на предмет соответствия требованиям Руководства по застройке) и направляет уведомление Арендатору о том, что к Пакету документации отсутствуют претензии, и это позволяет приступить к проверке Пакета документации (согласно условиям Руководства по застройке) или мотивированный отказ, в случае если предоставлен Пакет документации не соответствующий содержанию его составу - в соответствии с требованиями указанными в Руководстве по застройке и в настоящем договоре.

5. ВЫКУП АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Арендованный земельный участок переходит в собственность Арендатора **по истечении срока аренды при условии выполнения** следующих обязательств: выплаты Арендатором Арендной платы и Выкупной цены в полном объеме по Основному договору, получение Арендатором Разрешения на ввод многоквартирного жилого дома(ов) жилого блока 2.1 Проекта жилого района «Солнечный», однако не ранее чем через 18 месяцев от начала арендного пользования.

Истечением срока аренды является день выполнения всех в совокупности обязательств указанных выше, а следующий день является днем передачи Арендодателем Арендатору земельного участка в собственность. В течение 10 (Десяти)рабочих дней с даты истечения срока аренды земельного участка стороны совместно обращаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, для регистрации перехода права собственности на земельный участок от Арендодателя к Арендатору .

5.2. Выкупная цена составляет 134 100 000 (Сто тридцать четыре миллиона сто тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, порядок внесения выкупной цены определен графиком платежей согласно **Приложения № 4**.

Выкупная цена должна быть оплачена в срок указанный в договоре либо не позднее чем за 30 дней до ожидаемой даты получения Арендатором Разрешения на ввод Объекта, однако, не ранее чем через 18 месяцев арендного пользования

Выкупная цена, предусмотренная настоящим разделом, является самостоятельным платежом, подлежит уплате отдельно от платежей аренды (арендной платы).

5.3. В случае если Арендатором совершен отказ от выкупа арендованного участка, либо не выплата выкупной цены в полном объеме по любому основанию (даже при условии выплаты всех выкупных платежей) вплоть до даты получения Арендатором Разрешения на ввод многоквартирного жилого дома (ов) жилого блока 2.1 Проекта жилого района «Солнечный», Арендодатель производит в одностороннем порядке перерасчет арендной платы с даты подписания сторонами акта приема передачи по договору аренды и на все время пользования, с повышающим коэффициентом - 149 (Сто сорок девять), то есть измененная арендная плата

определяется по формуле: АП (арендная плата) = первоначально установленная договором арендная плата, умноженная на 149 (включая НДС).

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, в одностороннем внесудебном порядке по инициативе одной из сторон, в случаях указанных в настоящем договоре, либо в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

6.2. Споры рассматриваются сторонами в Арбитражном суде Свердловской области.

6.3. В случае расторжения договора по инициативе и/или вине Арендатора (в том числе по п.3.1.3 настоящего договора) после возникновения обременения (ипотеки) земельного участка в обеспечение прав участников долевого строительства, платежи уплаченные в соответствии с п.3.3.12. Арендатором Арендодателю возврату не подлежат. В данном случае, стороны считают всю сумму произведенных платежей как штраф за расторжение договора по инициативе и/или вине Арендатора.

В случае расторжения настоящего договора по инициативе и/или по вине Арендатора платеж выплаченный Арендатором Арендодателю за право заключения настоящего договора остается в распоряжении Арендодателя и не возвращается Арендатору, кроме этого платежи (в том числе по п.5.2 настоящего договора), уплаченные Арендатором Арендодателю в качестве выкупной цены возврату не подлежат. В данном случае, стороны считают всю сумму произведенных платежей как штраф за расторжение договора по инициативе и/или вине Арендатора.

Кроме этого Арендатор обязан выплатить Арендодателю выкупную цену в полном объеме за минусом произведенных выплат штрафных санкций, совершенных платежей в оплаты выкупной стоимости и произведенных выплат Арендатору обеспечительных платежей, и в том случае, если Арендатор (иные лица, контролирующие Арендатора, включая конкурсных управляющих/ ликвидаторов) самостоятельно или на основании судебных актов, произведут действия по передаче третьим лицам и/или Арендатору в собственность объектов недвижимости /объектов незавершенного строительства, возведенных на арендуемом по настоящему Договору земельном участке.

При этом не будет иметь значения обстоятельства привела или может привести такая передача к возникновению каких-либо прав третьих лиц на земельный участок (в том числе права собственности).

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

7.2. Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором, и любая переписка, касающаяся настоящего Договора, должны быть направлены соответствующими Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре, и будут считаться направленными надлежащим образом, если они сделаны в письменной форме и (а) вручены адресату лично под расписку о получении, (б) направлены предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.).

7.3. Все уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу следующим образом: (а) при вручении адресату лично под расписку о получении – с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи)

календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления. Если уведомление, отправленное Стороне, не вручено вследствие выбытия адресата или возвращено с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, то такое уведомление считается полученным адресатом в день его доставки по адресу доставки.

Данные требования по получению уведомления Арендатором не распространяются на п.3.2.1.договора, порядок и сроки уведомления о проведения контроля Арендодателем за соблюдением разрешенного использования указан сторонами в п.3.2.1.договора.

7.4.В случае изменения своих реквизитов Стороны незамедлительно, в течение 3 (три) календарных дней, направляют друг другу письменное уведомление о таких изменениях. Сторона, не получившая такое уведомление в указанный срок, и направившая другой Стороне письменное уведомление, претензию по настоящему Договору с указанием почтового адреса и банковских реквизитов, в соответствии с разделом 8 Договора будет считаться выполнившей свои обязательства надлежащим образом.

7.5.Если одно из положений настоящего договора является или становится невыполнимым или незаконным, оставшиеся положения настоящего договора сохраняют полную юридическую силу, а Стороны вносят в настоящий договор изменения, необходимые для максимально возможного приведения его в соответствие с изначальным намерением Сторон.

7.6.Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий для регистрационного органа.

7.7.Ни одна из Сторон не вправе отказаться от внесения изменений в настоящий договор, внесение которых вызвано объективными причинами, не зависящими от воли и желания какой-либо из Сторон и не вызвано виновными действиями/бездействиями какой-либо из Сторон, в т.ч. в связи с изменениями действующего законодательства.

8.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Арендодатель:
ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный»
Юридический адрес: РФ, 620014, Свердловская область ,г. Екатеринбург ,ул. Радищева д. 25- 199.
ИНН/КПП: 6671443386 / 667101001
ОГРН: 1146671001795 ОКПО: 33887478
р/сч 40702810162160006146 в ОАО «УБРИР» г.Екатеринбург, БИК 046577795
кор/сч 30101810900000000795

АРЕНДАТОР:

ООО «Брусника-Урал»
ИНН/КПП 6671382990/668501001
ОГРН 1116671018958
Адрес 620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.51, оф. 37/05, (343) 300-04-04
Адрес для почтовой корреспонденции:620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д.51, оф. 37/05, (343) 300-04-04 Адрес для электронной корреспонденции:
brusnika@brusnika-ural.rup/сч 40702810416090077760,
в Ленинском отделении № 11 УРАЛЬСКИЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» город ЕКАТЕРИНБУРГ
БИК 046577674

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:

М.П.



/С.П. Воробьев/

ЗА АРЕНДАТОРА:

М.П.



/М.В. Золотарева/

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

ИП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" сентября 2014 г. № 66/301/14-523192

		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
1	Кадастровый номер: 66:41:0511021:1044				
4	Номер кадастрового квартала: 66:41:0511021				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 66:41:0511021:857, 66:41:0511021:983	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.09.2014		
7	—				
8	Местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше				
11	Лицевой: 16847+7-45 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 148744016,17				
13	Сведения о правах:				
14	Особые отметки:				
15	Сведения о природных объектах:				
	16.1 Номера образованных участков: 66:41:0511021:1044				
	16.2 Номер участка, пресобразованного в результате выдела:				
16	16.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 66:41:0511021:857, 66:41:0511021:983				
	16.4 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 27.09.2019.				

Техник категории Екатеринбургского отдела

(наименование должности)

С.А. Ерикова
(подпись, фамилия)



7

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" сентября 2014 г. № 66/301/4-523192

1

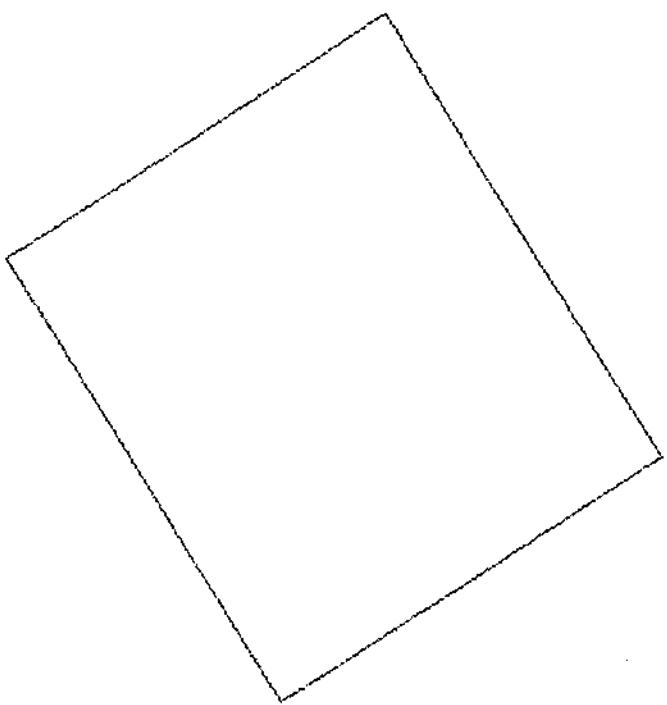
Кадастровый номер: 66:11:0511021:1024

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2 3 Всего листов: 2

КН.2

4



5 Масштаб 1:2000

Техник 1 категории Екатеринбургского отдела

(наименование должности)



С. А. Ермова
(подпись, фамилия)

График арендных платежей (тыс.руб.)

Год	2013				2014				2015			
Квартал	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Месяц	окт.	нояб.	дек.	янв.	февр.	март	апр.	май	июнь	авг.	сент.	окт.
Итого по годам, тыс. руб.												
Итого по кварталам, тыс. руб.									180	180,0	180,0	180,0
Размер платежа, тыс. руб.									720	180,0	180,0	180,0
										60,0	60,0	60,0
										60,0	60,0	60,0
										60,0	60,0	60,0
										60,0	60,0	60,0
										60,0	60,0	60,0
										60,0	60,0	60,0
										60,0	60,0	60,0
										900,0		

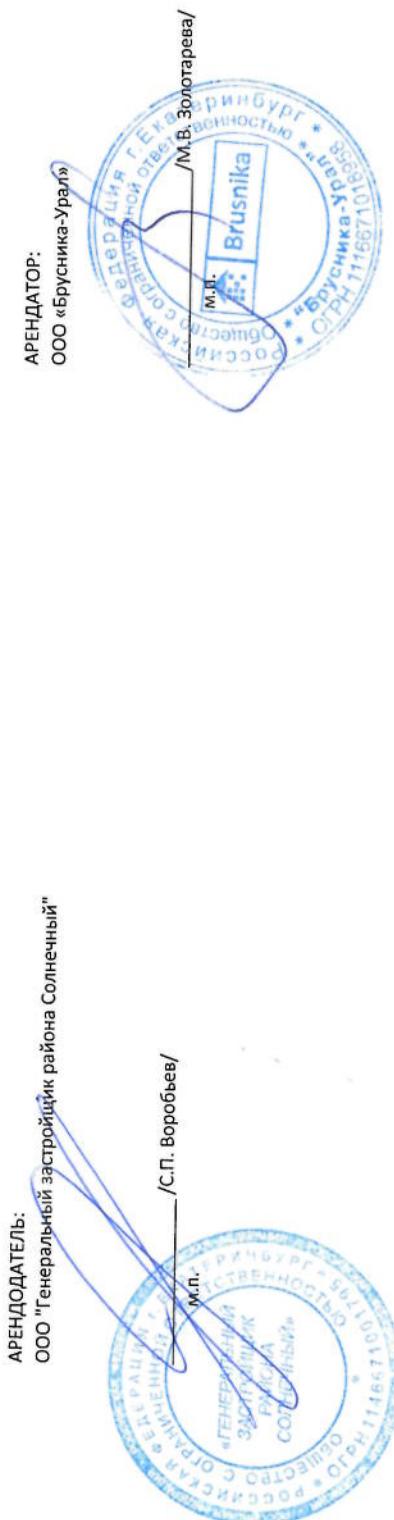
Примечание:

* - платежи вносятся не позднее 5-го рабочего дня каждого месяца оплаты

Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО "Генеральный застройщик района Солнечный"

/С.П. Воробьев/
М.П.



Приложение к Договору аренды земельного участка с правом выкупа №ДА/2.1-179 от 30 октября 2014 г.

График уплаты выкупной цены (тыс.руб.)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО "Генеральческий застройщик гаражного комплекса"

ПРИЛОЖЕНИЕ №5 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПРАВОМ ВЫКУПА №ДА/2.1-179 ОТ 30 О.

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ РУКОВОДСТВА

№ п\п	Наименование регламентируемой величины	Единица изм.	Размер ограничения, требования по ограничению	«[1]Обязательные требования руководства»:	
1.	Генеральный план	2	3	4	
1.	Требования по решению генерального плана при разработки Документации по внутри дворовой территории жилого блока		Доступ только специального транспорта (пожарный автотранспорт, скорая помощь)	«Основные условия руководства»/ иные «Условия руководства».	
2.	Требование к специальному границам		Регламенты специальных границ, соблюдение требований которых необходимо при размещении жилого блока, указанны в подразделе 2.3 исключить затенение зданий соседних жилых блоков	«Основные условия руководства»	
3.	Архитектурно-планировочные решения Этажность жилого блока, секций		этажей от 5-ти до 16-ти (рекомендуемые и предельные значения указаны на схеме функционального зонирования участка под размещение жилого блока)	«Основные условия руководства»	
4.	Площадь квартир Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	24000 1000	«Основные условия руководства»	
5.	Назначение встроенных помещений общественного назначения Высота жилого этажа (максимум) Высота нежилого этажа (максимум)	м	Офисы 3 3,6	«Основные условия руководства»	
6.	Регламент приема-передачи жилого блока в эксплуатацию		Договор на управление объектом застройки с управляющей компанией Арендодателя.	«Основные условия руководства»	
7.			Помещения в собственность Арендодателя	Заключить между Арендатором и Арендодателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил) и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям энергетических ресурсов, выданным Правительством приборами учета используемых государственного строительного надзора Свердловской области Управлением Характеристики и требованиям к договору указаны в Приложении №3 «Руководство по застройке».	«Основные условия руководства»
8.			Передать в собственность Арендодателя помещений согласно заключенного и сроки заключения	инвестиционного договора, характеристика помещений и сроки заключения «Основные условия руководства»	

Подпись сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/С.П. Воробьев/

АРЕНДАТОР:

М.В. Золотарева/

М.И.



Приложение,

К договору аренды земельного участка
С последующим выкупом №ДА/2.1-179 от 30 октября 2014 г.

Перечень негосударственных экспертиз организаций

Наименование	Св-во об акредитации	Реквизиты	Контактная информация
Общество с ограниченной ответственностью «Геопроект», Генеральный директор Лесков Сергей Николаевич	A 000042 , Рег. № 72-2-5-041-09, выдано 20 августа 2009 г.	Юридический адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Республики, 169а, оф. 81 Почтовый адрес: 625000, г.Тюмень ул.Республики,56, а\я 45. Тел.: (3452) 45-35-12, факс: 46-54-71 ИНН 7203089455, КПП 720301001 р/с 40702810500120031101 в филиале «ГПБ» (ОАО) в г. Тюмень г. Тюмень к/с 30101810800000000866 БИК 047106866	Тел.: (3452) 45-35-12, факс: 46-54-71,
Общество с ограниченной ответственностью «Межрегиональная Негосударственная Экспертиза», Генеральный директор Персов Вадим Леонидович	A 000211 , Рег. № 78-3-5-093-10, выдано 01 Декабря 2010 г.	197341, г. Санкт - Петербург, Фермское шоссе, дом 32, пом.86Н ИНН 7842436520 КПП 781401001 ОГРН 1107847277867 р/сч 4070281070000014988 в ОАО «МЕЖДУНАРОДНЫЙ БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» г. Санкт-Петербург к/сч 30101810600000000760 БИК 044030760	Тел.: (812) 309-39-64

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/С.П. Воробьев/

М.П.

Подписи сторон:



/М.В. Золотарева/

М.П.

Боребеев С. Н.



Договора аренды

21 Ноя 2014

66-66-01/143-2014562

Богомолова



Brusnika