

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВЫКУПОМ

город Екатеринбург

«01» октября 2015 года

**ООО «Инвест-Альянс»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Абсаямова Павла Мирдагаяновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ООО «Брусника. Екатеринбург»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Квитковской Веры Павловны, действующей на основании нотариальной доверенности № 66АА 2968724 от 18.05.2015 года, зарегистрированной в реестре нотариуса г. Екатеринбурга Зарубиной Антонины Ивановны за № 3-1621, с другой стороны,

вместе далее по тексту также именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды земельных участков с последующим выкупом, далее по тексту именуемый «Договор», о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Стороны согласовали в настоящем Договоре следующие термины в следующих значениях:

<b>Участок</b>	Земельный участок, являющийся объектом аренды по настоящему Договору и обладающий следующими характеристиками: общая площадь 7109 кв.м., кадастровый номер 66:41:0313010:360, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше, местонахождение: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Решения о разделе и перераспределении земельных участков от 29.07.2015 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 067133, выданным 12.08.2015 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2015 года сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/300/2015-1944/1. <b>Зданий, строений (сооружений), зарегистрированных в установленном порядке в границах земельного участка на момент заключения настоящего Договора не имеется.</b>
<b>Разрешение на строительство</b>	Документ, подтверждающий соответствие Проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, иным требованиям законодательства РФ, и дающий застройщику право осуществлять строительство Объекта строительства на Участке.
<b>Объект строительства</b>	Многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, созданный или подлежащий созданию Арендатором или третьим лицом на Участке согласно настоящего Договора, Договоров

аренды, Договора долевого участия в строительстве.

<b>Выкупная цена</b>	Цена выкупа Участка, уплата которой является основанием для подписания Сторонами Акта исполнения обязательств по настоящему Договору и для дальнейшей государственной регистрации права собственности Арендатора на Участок.
<b>Акт исполнения обязательств</b>	Подписываемый Сторонами документ, который подтверждает выполнение Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору, включая уплату Выкупной цены, и служит основанием для перехода права собственности на Участок к Арендатору. Форма акта исполнения обязательств является Приложением № 3 к настоящему Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование принадлежащий Арендодателю на праве собственности Участок, а Арендатор обязуется принять Участок во владение и пользование, уплачивать арендную плату и выкупить Участок у Арендодателя в порядке и на условиях, предусмотренных главой 5 настоящего Договора.
- 2.2. Передаваемый Участок может использоваться в соответствии с разрешенным использованием, а именно: для строительства многоквартирных домов этажностью 5 этажей и выше.
- 2.3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Участок под арестом, запретом, залогом или иным обременением не состоит, за исключением тех которые оговорены в настоящем Договоре.
- 2.4. Участок предоставляется в аренду на срок с **01 октября 2015 года по 31 декабря 2017 года (27 месяцев)** с последующим выкупом. При переходе к Арендатору права собственности на Участок, настоящий Договор прекращает свое действие с момента государственной регистрации перехода права.
- 2.5. Стороны подтверждают, что при заключении настоящего Договора они действуют в рамках своей право- и дееспособности; лица, подписавшие настоящий Договор, имеют все необходимые для этого полномочия; Сторонами получены все необходимые согласования и разрешения для заключения настоящего Договора.
- 2.6. Уступка Сторонами прав по настоящему Договору допускается исключительно с предварительного письменного согласия второй стороны.
- 2.7. Участок передается Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему Договору).

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 3.1. Арендная плата за владение и пользование Участком за весь период, указанный в п. 2.4 настоящего Договора, является величиной фиксированной и составляет – **130 806 (Сто тридцать тысяч восемьсот шесть) рублей 42 копейки**, включая НДС 18 % - 19 953 рубля 52 копейки, что соответствует фиксированному платежу арендной платы за участок за месяц в размере – 4 844 (Четыре тысячи восемьсот сорок четыре) рубля 68 копеек, включая НДС 18 % - 739 рубля 02 копейки.  
Размер арендной платы, установленный Договором, не подлежит изменению.
- 3.1.1. Арендная плата уплачивается с даты передачи Арендатору Участка по акту приема-передачи в размере, указанном в п.3.1, один раз в квартал за три месяца в срок до 10-го

числа месяца следующего за последним месяцем квартала, за который производится выплата арендной платы.

- 3.1.2. Арендным периодом является квартал, состоящий из трех календарных месяцев с 1-го числа первого месяца квартала по последнее число последнего месяца квартала.
- 3.2. Арендная плата уплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Датой уплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя. Арендатор вправе вносить сумму арендной платы, как единым платежом, так и несколькими платежами с соблюдением сроков уплаты, предусмотренных настоящим Договором. Арендатор вправе вносить арендную плату авансовыми платежами за любой период, в том числе за весь период действия Договора.
- 3.3. Арендная плата за первый и последний месяцы аренды рассчитывается пропорционально количеству дней, на которые приходится действие настоящего Договора в данном месяце (в случае если датой заключения настоящего Договора не является первое число месяца).
- 3.4. Арендная плата уплачивается Арендатором до перехода права собственности на Участок Арендатору.
- 3.5. Арендная плата должна быть выплачена Арендатором Арендодателю в полном объеме в любом случае до ввода Объекта строительства, возводимого в границах участка, в эксплуатацию, даже если срок, указанный в п. 2.4 настоящего Договора, не истек.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 4.1. Арендодатель обязуется:
  - 4.1.1. Передать Участок Арендатору в аренду по акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.
  - 4.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Участком в соответствии с его назначением в течение всего срока действия настоящего Договора.
  - 4.1.3. В течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента получения Арендодателем от Арендатора уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области об отказе в осуществлении государственной регистрации, либо о приостановлении государственной регистрации прав и/или сделок, связанных с Участком предпринять все необходимые и достаточные действия для отмены установленных в отношении Участка судом либо судебным приставом ареста (запрета), возникших по вине Арендодателя и установленных не по ходатайству и/или иску Арендатора или лиц, входящих по смыслу Федерального закона «О защите конкуренции» в одну группу лиц с Арендатором.
  - 4.1.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендодателем от Арендатора проекта Акта исполнения обязательств при условии исполнения Арендатором обязанности по уплате Выкупной цены в полном размере, подписать Акт исполнения обязательств и направить его Арендатору с приложением всех необходимых документов для регистрации права собственности Арендатора на Участок.
  - 4.1.5. Настоящим Договором Арендодатель дает свое согласие Арендатору на передачу арендных прав на Участок в залог в порядке ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г., а также Арендодатель дает свое согласие Арендатору на передачу арендных прав на Участок в залог банку, осуществляющему проектное финансирование создания Объекта строительства. Передача арендных прав на Участок в залог по иным основаниям требует письменного согласия Арендодателя.
  - 4.1.6. Настоящим Арендодатель дает свое согласие Арендатору на заключение и государственную регистрацию договоров долевого участия на объекты строительства и помещения в них, строительство которых будет осуществлено Арендатором на Участке

- Арендодателя в течение всего срока действия настоящего Договора. Арендодатель понимает и согласен с тем, что в силу закона права участников долевого участия в строительстве будут обеспечиваться залогом (ипотекой) права аренды на земельный участок, являющийся предметом настоящего Договора.
- 4.1.7. Настоящим Договором Арендодатель дает свое согласие Арендатору производить любые виды работ, строительство, возведение зданий и сооружений, при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности в соответствии с разрешенным использованием Участка.
  - 4.1.8. Настоящим Договором Арендодатель дает свое согласие Арендатору производить строительство, как своими силами, так и с привлечением третьих лиц, Объектов строительства на Участке.
  - 4.1.9. Необходимые согласования и разрешения уполномоченных органов для этого осуществляет Арендатор.
  - 4.1.10. Настоящим Договором Арендодатель уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена исключительно в пределах границ предоставленного в аренду участка.
  - 4.1.11. Не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора совместно с Арендатором обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора в установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.
- 4.2. Арендодатель вправе:
    - 4.2.1. Получать от Арендатора арендную плату за пользование Участком и Выкупную цену Участка в соответствии с настоящим Договором.
    - 4.2.2. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Участка в соответствии с условиями настоящего Договора.
  - 4.3. Арендатор обязуется:
    - 4.3.1. Не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора совместно с Арендодателем обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора в установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке, своими силами и за свой счет.
    - 4.3.2. Включить во все договоры долевого участия в строительстве многоквартирных домов, возводимых на Участке, следующее условие: «Участник долевого строительства настоящим дает согласие на выкуп Застройщиком земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в собственность».
    - 4.3.3. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора.
    - 4.3.4. Содержать Участок, прилегающую к нему территорию и подъезды к Участку в надлежащем санитарном состоянии, за свой счет организовать уборку Участка, содержать Участок в соответствии с пожарными, санитарными требованиями.
    - 4.3.5. Немедленно извещать Арендодателя о повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или потенциально способном нанести Участку ущерб.
    - 4.3.6. Обеспечить беспрепятственный доступ на Участок представителям Арендодателя в рабочие дни с 9.00 до 20.00 часов.
  - 4.4. Арендатор вправе:
    - 4.4.1. Размещать на Участке временные объекты и объекты инфраструктуры, необходимые для строительства.

- 4.4.2. После исполнения Арендатором обязательства по уплате арендных платежей и Выкупной цены Участка требовать подписания Арендодателем Акта исполнения обязательств и передачи его Арендатору для осуществления регистрации права собственности Арендатора на Участок.

## **5. ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

- 5.1. Стороны договорились, что Участок переходит в собственность Арендатора на условиях, предусмотренных настоящим Договором, при условии уплаты Арендатором Выкупной цены в полном объеме согласно Приложению № 2 к Договору – График платежей.
- 5.2. Выкупная цена подлежит уплате Арендатором Арендодателю в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору). В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет право на досрочное исполнение обязательства по уплате Выкупной цены полностью или в части. В случае досрочного исполнения Арендатором обязательства по уплате Выкупной цены Участка в полном объеме, общий размер Выкупной цены может быть уменьшен с согласия Арендодателя в размере, дополнительно согласованном Сторонами. В случае осуществления Арендатором частичного досрочного исполнения обязательства по уплате Выкупной цены Участка следующий платеж по Графику уплаты выкупной цены подлежит перечислению Арендодателю в сумме, уменьшенной на сумму досрочно произведенного Арендатором исполнения обязательства. В случае, если Арендатором будет допущено нарушение сроков уплаты арендного платежа или части выкупной цены, Арендодатель имеет право с 10 (Десятого) дня просрочки потребовать от Арендатора уплаты процентов в размере 0,03 (Ноль целых трех сотых) процента за каждый день просрочки на сумму соответственного просроченного арендного платежа или соответствующего просроченного платежа части выкупной цены.
- 5.3. Выкупная цена Участка составляет сумму в размере **56 298 979 (Пятьдесят шесть миллионов двести девяносто восемь тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен согласно подп.6 п.2 ст.146 НК РФ.
- Выкупная цена Участка может быть пересмотрена Сторонами только в случае значительного изменения средней цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир вторичного жилья по второму поясу районов г. Екатеринбурга, к которому в том числе относится район Широкая Речка города Екатеринбурга, вызванных увеличением цен на жилые помещения более чем на 25 (двадцать пять) процентов относительно средней рыночной цены, определенной на дату заключения настоящего Договора согласно данным Некоммерческого партнерства «Уральская палата недвижимости».
- В случае увеличения цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир вторичного жилья по второму поясу районов г. Екатеринбурга, выставленных на продажу, более чем на 25% (Двадцать пять процентов), Стороны совместно принимают решение о ее пересмотре, либо оставляют размер выкупной цены прежним.
- На основании Аналитического отчета по состоянию на конец декабря текущего года, подготовленного Некоммерческим партнерством «Уральская палата недвижимости», Стороны определяют, возникли ли в текущем году обстоятельства значительного увеличения средней цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир вторичного жилья по второму поясу районов г. Екатеринбурга более чем на 25 % и, в случае, если такое изменение имело место, принимают решение пересмотреть/не пересматривать оставшуюся неоплаченную выкупную цену. В случае пересмотра выкупной цены, Стороны дополнительно согласовывают величину процента, на которую будет изменена выкупная цена и заключают дополнительное соглашение об изменении выкупной цены.
- Арендатор имеет право уплатить разницу, возникшую в связи с увеличением размера выкупной цены, в конце срока действия Договора, но не позднее последнего платежа.

Стороны признают отчетные данные Некоммерческого партнерства «Уральская палата недвижимости» (<http://www.upn.ru>) надлежащим и достаточным доказательством такого изменения цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир вторичного жилья, выставленных на продажу, по второму поясу районов г. Екатеринбурга, к которому в том числе относится район Широкая Речка в городе Екатеринбург.

На момент подписания настоящего Договора средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу по второму поясу районов г. Екатеринбурга, к которому в том числе относится район Широкая Речка в городе Екатеринбурге, составляет 70 245 (данные сайта Некоммерческого партнерства «Уральская палата недвижимости» - <http://upn.ru/analytics.htm>).

- 5.4. После уплаты в полном объеме Выкупной цены Арендатор подготавливает Акт исполнения обязательств в соответствии с согласованной Сторонами формой (Приложение № 3 к настоящему Договору) и направляет Акт Арендодателю. Акт исполнения обязательств подтверждает выполнение Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору, включая уплату Выкупной цены, и служит основанием для регистрации перехода права собственности на Участок к Арендатору. В случае если обязанность по уплате Выкупной цены по Участку исполнена Арендатором в полном объеме и Акт исполнения обязательств соответствует согласованной форме, Арендодатель обязан подписать и направить Арендатору Акт исполнения обязательств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента представления Акта Арендатором. Последняя выплата в счет Выкупной цены Участка должна быть осуществлена Арендатором в любом случае до ввода Объекта строительства, возводимого в границах участка в эксплуатацию, даже если срок уплаты Выкупной цены, предусмотренный в Приложении № 2 к настоящему Договору, не наступил.
- 5.5. Подача документов для регистрации права собственности Арендатора на Участок производится Сторонами не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором Акта исполнения обязательств с приложением необходимых документов, в случае уплаты Арендатором Выкупной цены в полном объеме и при подписании Акта исполнения обязательств. При этом от имени Арендодателя документы для государственной регистрации представляют физические лица, доверенность которым выдает Арендодатель в соответствии с пунктом 4.1.4. настоящего Договора.
- 5.6. Арендодатель обязуется одновременно с направлением Акта исполнения обязательств направить Арендатору для регистрации права собственности Арендатора на Участок все необходимые документы, в том числе нотариально удостоверенные доверенности, оригиналы свидетельств о регистрации права собственности, кадастровые паспорта, комплект учредительных документов, выписку из ЕГРЮЛ, выданную не ранее, чем за 30 дней до момента подачи документов на регистрацию перехода права собственности, решение об одобрении крупной сделки, а также по запросу регистрирующего органа, предоставлять иные необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности. Для предоставления Арендодателю необходимого времени для подготовки документов Арендатор обязуется уведомить Арендодателя о дате последнего платежа за 10 (Десять) рабочих дней.
- 5.7. Одновременно с подачей заявления о регистрации права собственности Арендатора на Участок Стороны подают заявление о прекращении настоящего Договора.

## **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

- 6.1. Выполнение обязательств Арендатора по оплате арендной платы и Выкупной цены, предусмотренной главой 5 настоящего Договора, обеспечивается поручительством физического лица и юридического лица.
- 6.2. В целях обеспечения исполнения Арендатором обязательства по уплате Выкупной цены Участка одновременно с настоящим Договором между Арендодателем и третьими лицами (далее по тексту «Поручитель») заключаются Договоры поручительства (далее

по тексту «Договор поручительства»). Стороны установили, что Договор поручительства будет подписан не позднее 16 ноября 2015 года. В случае не заключения Договора поручительства в указанный срок, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, при этом сумма задатка, указанная в п. 6.4 настоящего Договора остается у Арендодателя.

Договор поручительства должен быть заключен в соответствии с Формой договора поручительства (Приложение № 5 к настоящему Договору).

6.3. Поручительство должно обеспечивать исполнение Арендатором обязательства по уплате Выкупной цены на сумму, соответствующую невыплаченной Арендатором Выкупной цене Участка на момент заключения Договора поручительства.

6.4. Так же в качестве обеспечения исполнения настоящего Договора Стороны установили, что сумма первого платежа в счет уплаты выкупной цены в размере 5 622 067 (Пять миллионов шестьсот двадцать две тысячи шестьдесят семь) рублей, являются задатком. В случае неисполнения Арендатором обязанности по приему участка в собственность согласно п.п. 5.5, 5.6. и/или расторжения настоящего Договора по вине Арендатора, равно как и не предоставление со стороны Арендатора поручительства в срок, установленный в п. 6.2, указанная в настоящем пункте сумма задатка остается у Арендодателя. В случае неисполнения Арендодателем обязанности по передаче права собственности согласно п.п.5.5, 5.6. настоящего Договора и/или расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя, Арендодатель обязуется уплатить Арендатору двойную сумму задатка. Фактом, подтверждающим неисполнение настоящего Договора, является отсутствие события перехода права собственности на Участок от Арендодателя к Арендатору в срок, установленный настоящим Договором для регистрации перехода права собственности на Участок. Срок для уплаты задатка составляет 30 (Тридцать) календарных дней, такой срок исчисляется с момента предъявления Стороной, имеющей право на основании настоящего Договора передать другой Стороне право требования об уплате задатка.

6.5. В обеспечение исполнения обязательства Арендатора по уплате Выкупной цены земельных участков:

- с кадастровым номером 66:41:0313010:312, площадью 8184 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург – по Договору аренды земельного участка с последующим выкупом от 31.12.2014 г., зарегистрированного 27.01.2015 года. На момент заключения настоящего Договора, общий размер не выплаченной выкупной стоимости составляет – 41 949 561 (Сорок один миллион девятьсот сорок девять тысяч пятьсот шестьдесят один) рубль 00 копеек;

- с кадастровым номером 66:41:0313010:360, площадью 7109 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург – по настоящему Договору. На момент заключения настоящего Договора, общий размер не выплаченной выкупной стоимости составляет – 36 725 856 (Тридцать шесть миллионов семьсот двадцать пять тысяч восемьсот пятьдесят шесть) рублей 00 копеек;

- с кадастровыми номерами: 66:41:0313010:359, площадью 7041 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, 66:41:0313010:362, площадью 7612 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург и 66:41:0313010:273, площадью 4195 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург – по Договору аренды земельных участков с последующим выкупом от 01.10.2015 г. На момент заключения настоящего Договора, общий размер не выплаченной выкупной стоимости 3-х участков составляет – 96 324 583 (Девяносто шесть миллионов триста двадцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят три) рубль 00 копеек.

Общий размер задолженности по Выкупной цене указанных в настоящем пункте участков на момент заключения настоящего Договора составляет – 175 000 000 (Сто семьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек.

**Арендатор имеет право предоставить в залог квадратные метры на следующих условиях:**

- 6.5.1. В срок до 31 марта 2016 года предоставить Арендодателю в залог права требования по договору(ам) долевого участия в строительстве жилого многоквартирного дома на территории Участка на общую сумму, составляющую не менее 60% от суммы остатка не выплаченной выкупной цены Участков, указанных в п. 6.5. настоящего Договора;
- 6.5.2. По мере выплаты последующих платежей выкупной цены Арендодатель обязуется в течение одного месяца с даты поступления денежных средств соответствующего платежа Выкупной цены осуществить прекращение залога прав требования по договору(ам) долевого участия в строительстве в соответствующей сумме из расчета того, что сумма обеспечения залогом не должна превышать 60 % от суммы остатка платежей выкупной, подлежащих выплате Арендатором Арендодателю за Участки, указанные в пункте 6.5. настоящего Договора Для осуществления действий по прекращению залога прав требования по договору(ам) долевого участия в строительстве не требуется специального заявления от Арендатора, факт поступления денежных средств от Арендатора на счет Арендодателя в счет выплаты выкупной цены является основанием для начала течения срока и возникновения обязанности Арендодателя осуществить прекращение залога.
- 6.5.3. В рамках реализации залогового обеспечения (возникновение залога и его прекращение) Арендодатель и Арендатор в целях недопущения ограничения права Арендатора на заключение договоров долевого участия в строительстве вправе согласовать перечень объектов для прекращения залога в первую очередь при каждом этапе прекращения залога соответствующей части прав требования по договорам долевого участия в строительстве, а так же замену одного объекта на другой в любой момент при обращении Арендодателя.
- 6.5.4. Залог прав требований по договору(ам) долевого участия и его прекращение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.
- 6.5.5. При предоставлении обеспечения в виде залога на условиях настоящего Договора договор поручительства физического лица прекращает свое действие в части (размере) обязательства, обеспеченного залогом.

## **7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 7.1. Настоящий Договор может быть прекращен надлежащим исполнением, соглашением о расторжении, односторонним отказом от исполнения, а также иными способами, предусмотренными гражданским законодательством.
- 7.2. Соглашение о расторжении настоящего Договора может быть подписано по взаимному волеизъявлению Сторон в любой момент исполнения настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях.
- 7.3. Не допускается односторонний отказ (по инициативе любой из сторон Договора) от исполнения настоящего Договора после возникновения обременения (ипотеки) Участка в счет обеспечения обязательств Арендатора перед участниками долевого участия в строительстве.
- 7.4. Арендатор имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора в случаях:
  - 7.4.1. неисполнения Арендодателем обязанности по передаче Участка в срок, определенный в пункте 4.1.1 настоящего Договора. Право на односторонний отказ по основанию, определенному в настоящем пункте, прекращается в момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка;
  - 7.4.2. если в период с момента передачи Участка Арендодателем Арендатору до момента регистрации права собственности Арендатора на Участок право собственности Арендодателя на Участок прекратилось, за исключением случаев универсального или сингулярного правопреемства;



- 7.4.3. заключения Арендодателем с третьим лицом (третьими лицами) в период с момента передачи Участка Арендодателем Арендатору до момента регистрации права собственности Арендатора на Участок договоров залога и (или) соглашений об установлении частного сервитута. Настоящий пункт не распространяется на следующие случаи, которые не могут рассматриваться как основание для одностороннего отказа Арендатора от настоящего Договора: понуждение Арендодателя заключить соглашение об установлении сервитута судебным актом по делу, к участию в котором Арендатор был привлечен в любом процессуальном качестве либо в его привлечении было отказано судом. При наличии подобного судебного спора Арендодатель обязуется при рассмотрении дела подать ходатайство о привлечении Арендатора к участию в деле.
- 7.4.4. если получение разрешения на строительство стало невозможно по вине Арендодателя, при этом Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении об отказе Арендатора от исполнения Договора и расторжении настоящего Договора. В этом случае, денежные средства, поступившие Арендодателю от Арендатора, будь то арендная плата, либо Выкупная цена Участка - подлежат возврату в полном объеме Арендатору в течение 10 (десять) рабочих дней.
- 7.5. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора совершается посредством направления противоположной Стороне уведомления об одностороннем отказе. Уведомление направляется по адресу Стороны, определенному в главе 9 настоящего Договора, с уведомлением о вручении. Подтверждением направления Уведомления будет являться уведомление о вручении с отметкой почты или курьерской службы о направлении письма адресату. По истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Уведомления об одностороннем отказе другой Стороной, Сторона, его направившая, имеет право на обращение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для регистрации прекращения настоящего Договора.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, например, стихийных бедствий, военных действий, забастовки (кроме забастовки персонала Сторон), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Стороной обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства. Факт наличия обстоятельств непреодолимой силы должен быть подтвержден решением Торгово-промышленной палаты или иным уполномоченным органом.
- 8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления известить другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Несвоевременное извещение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

## **9. ОТВЕСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 9.1. В случае ненадлежащего исполнения и/или неисполнения настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение всего срока аренды, а в отношении главы 5, 6 настоящего Договора аренды – до полного исполнения Сторонами соответствующих обязательств.
- 10.2. Все уведомления и сообщения, направленные одной из Сторон настоящего Договора другой Стороне в связи с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной

форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным с уведомлением о вручении или ценным письмом с описью, либо доставлены лично адресату под роспись сотрудником другой Стороны или представителем курьерской службы. Стороны обязуются в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомлять друг друга об изменении адреса и реквизитов. В случае если Сторона не уведомила об изменении своего адреса или иных реквизитов, уведомление (сообщение), направленное на реквизиты, указанные в главе 8 настоящего Договора, считается направленным должным образом. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами и прошли государственную регистрацию.

- 10.3. Каждая из Сторон по отдельности заявляет и гарантирует другой Стороне, что, заключая настоящий Договор, она действует в пределах своей правосубъектности (право- и дееспособности) и подтверждает, что заключение настоящего Договора не противоречит целям, для которых она создана. Стороны заявляют, что каждой из них приняты все необходимые корпоративные решения, связанные с заключением и исполнением настоящего Договора.
- 10.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Свердловской области.
- 10.5. Во всем остальном, не предусмотренном условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 10.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.
- 10.7. Приложения к настоящему Договору:
- Акт приема-передачи Земельного участка (Приложение № 1);
  - График уплаты выкупной цены (Приложение № 2);
  - Форма акта исполнения обязательств (Приложение № 3);
  - Кадастровый паспорт участка (Приложение №4);
  - Форма договора поручительства (Приложение №5).

## 11. АДРЕСА СТОРОН

Все уведомления, информация, корреспонденция, подлежащая получению одной из Сторон, направляется следующим лицам по следующим адресам и электронной почте Сторон:

Для Арендодателя:

Адрес для корреспонденции  
620102, город Екатеринбург,  
улица Белореченская, дом 15  
ООО «Инвест-Альянс»

Телефон:

+7 (343) 344-20-00

Факс

+7 (343) 344-20-00

Электронная почта:

Вниманию:

Абсалямов Павел Мирдагаянович

Для Арендатора:

Адрес для корреспонденции  
620075, город Екатеринбург, улица  
Мальшева, дом 51, 37 этаж, офис 37/05  
ООО «Брусника. Екатеринбург»

Телефон:

+7 (343) 300-04-04

Факс

+7 (343) 300-04-04

Электронная почта:

brusnika@brusnika.ru

Вниманию:

Квитковская Вера Павловна

## 12. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ

### Арендодатель

**ООО «Инвест-Альянс»**

620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского,  
д. 41, кв. 201 тел./факс (343) 344-20-00

ИНН 6672274518/КПП 667201001

ОГРН 1086672017046

Расчетный счет 40702810600060000314

Филиал «Екатеринбургский» ОАО

«БАЛТИНВЕСТБАНК» г. Екатеринбург

Корр. счет № 301018108 00000000950

БИК 046577950

### Арендатор

**ООО «Брусника. Екатеринбург»**

620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева,  
д. 51, 37 этаж, офис 37/05,

тел./факс (343) 300-04-04

ИНН 6671382990/КПП 668501001

ОГРН 1116671018958

Расчетный счет 40702810416090077760

в Ленинском отделении № 11 Уральский

банк ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

к/сч 30101810500000000674

БИК 046577674

### ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:



/П.М. Абсаямов/

М.П.

Арендатор:



/В.П. Квитковская/

М.П.

**АКТ  
приема-передачи Участка**

город Екатеринбург

«01» октября 2015 года

**ООО «Инвест-Альянс»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Абсалямова Павла Мирдагаяновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ООО «Брусника. Екатеринбург»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Квитковской Веры Павловны, действующей на основании нотариальной доверенности № 66АА 2968724 от 18.05.2015 года, зарегистрированной в реестре нотариуса г. Екатеринбурга Зарубиной Антонины Ивановны за № 3-1621, с другой стороны, вместе далее по тексту именуемые «Стороны»,

составили настоящий акт о том, что в соответствии с п. 2.7. договора аренды с последующим выкупом от 01.10.2015 года Арендодатель передал, а Арендатор принял:

- земельный участок: общая площадь 7109 кв.м., кадастровый номер 66:41:0313010:360, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше, местонахождение: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Решения о разделе и перераспределении земельных участков от 29.07.2015 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 067133, выданным 12.08.2015 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2015 года сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/300/2015-1944/1.

**Зданий, строений (сооружений), зарегистрированных в установленном порядке в границах земельного участка на момент заключения настоящего Договора не имеется.**

Участок осмотрен Арендатором, претензий к их состоянию Арендатор не имеет. Участок пригоден для использования по назначению в соответствии с условиями Договора.

Настоящий акт составлен в трех экземплярах – по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Арендодатель:



\_\_\_\_\_  
/П.М. Абсалямов

М.П.

Арендатор:



\_\_\_\_\_  
/В.П. Квитковская

М.П.

## ГРАФИК УПЛАТЫ ВЫКУПНОЙ ЦЕНЫ

г. Екатеринбург

«01» октября 2015 г.

Настоящим Графиком Стороны договора аренды от 01 октября 2015 г. установили, что обязанность по уплате платежей в счет Выкупной цены Участка подлежит исполнению Арендатором в следующем порядке и в сроки:

№ п/п	Дата или событие, не позднее которых Арендатор должен совершить платеж	Сумма платежа
1.	01 октября 2015 года	19 573 123 (Девятнадцать миллионов пятьсот семьдесят три тысячи сто двадцать три) рубля 00 копеек
2.	31 декабря 2015 года	4 164 494 (Четыре миллиона сто шестьдесят четыре тысячи четыреста девяносто четыре) рубля 00 копеек
3.	01 апреля 2016 года	4 548 464 (Четыре миллиона пятьсот сорок восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 00 копеек
4.	01 июля 2016 года	4 548 464 (Четыре миллиона пятьсот сорок восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 00 копеек
5.	01 октября 2016 года	4 548 464 (Четыре миллиона пятьсот сорок восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 00 копеек
6.	31 декабря 2016 года	4 548 464 (Четыре миллиона пятьсот сорок восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 00 копеек
7.	01 апреля 2017 года	7 183 753 (Семь миллионов сто восемьдесят три тысячи семьсот пятьдесят три) рубля 00 копеек
8.	01 июля 2017 года	7 183 753 (Семь миллионов сто восемьдесят три тысячи семьсот пятьдесят три) рубля 00 копеек
	<b>ИТОГО</b>	<b>56 298 979 (Пятьдесят шесть миллионов двести девяносто восемь тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек</b>

### ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:



/ П.М. Абсаямов

М.П.

Арендатор:



/ В.П. Квитковская

М.П.

ФОРМА АКТА № \_\_\_\_  
исполнения обязательств

город Екатеринбург

« » \_\_\_\_\_ 201\_ года

ООО «Инвест-Альянс», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Абсалямова Павла Мирдагаяновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Брусника. Екатеринбург», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Квитковской Веры Павловны, действующей на основании нотариальной доверенности № 66АА 2968724 от 18.05.2015 года, зарегистрированной в реестре нотариуса г. Екатеринбурга Зарубиной Антонины Ивановны за № 3-1621, с другой стороны, вместе далее по тексту именуемые «Стороны»,

составили настоящий акт о том, что

1. В соответствии с пунктом 5.4. договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 01 октября 2015 г. (далее по тексту «Договор аренды») Арендатор исполнил обязательство по уплате выкупной цены (далее по тексту «Обязательство») земельного участка (далее по тексту «Участок»):

- Участок: общая площадь 7109 кв.м., кадастровый номер 66:41:0313010:360, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше, местонахождение: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Решения о разделе и перераспределении земельных участков от 29.07.2015 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 067133, выданным 12.08.2015 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2015 года сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/300/2015-1944/1.

2. Обязательство исполнено в сумме **56 298 979 (Пятьдесят шесть миллионов двести девяносто восемь тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей**, НДС не предусмотрен согласно подп.6 п.2 ст.146 НК РФ.

3. Обязательство исполнено в полном объеме и в сроки, установленные Договором аренды.

4. Арендодатель не имеет претензий к Арендатору по вопросу исполнения Обязательства.

5. Настоящий акт составлен в трех экземплярах – по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Настоящий акт является основанием для государственной регистрации перехода права собственности на Участок от Арендодателя Арендатору.

Земельный участок был передан Арендатору в рамках заключенного договора аренды.

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_/ П.М. Абсалямов  
М.П.

\_\_\_\_\_/ В.П. Квитковская  
М.П.

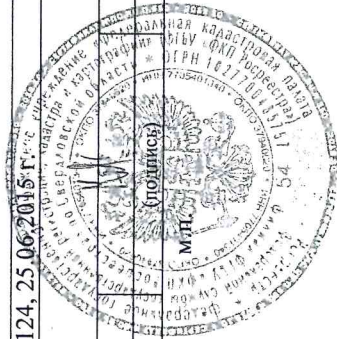
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"02" июля 2015 г. № 66/301/15-436280

1	Кадастровый номер:	66:41:0313010:360	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	66:41:0313010				
5	Предьдущие номера:	66:41:0313010:279, 66:41:0313010:311	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 02.07.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Свердловская область, г. Екатеринбург					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше					
12	Площадь: 7109+/ -30 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 52064823.11 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 66:41:0313010:362, 66:41:0313010:359, 66:41:0313010:361					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 66:41:0313010:279, 66:41:0313010:311					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 03.07.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Белых Светлана Сергеевна, 66-10-124, 25.06.2015 г.					

Техник I категории Екатеринбургского отдела  
(полное наименование должности)

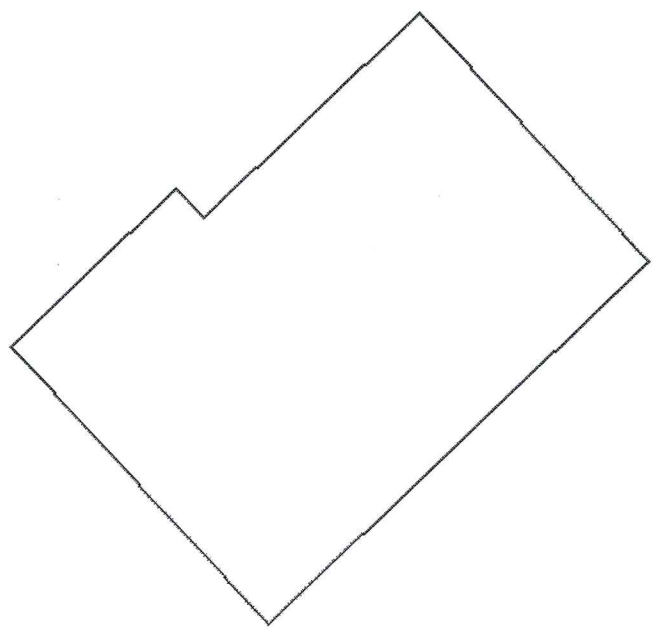
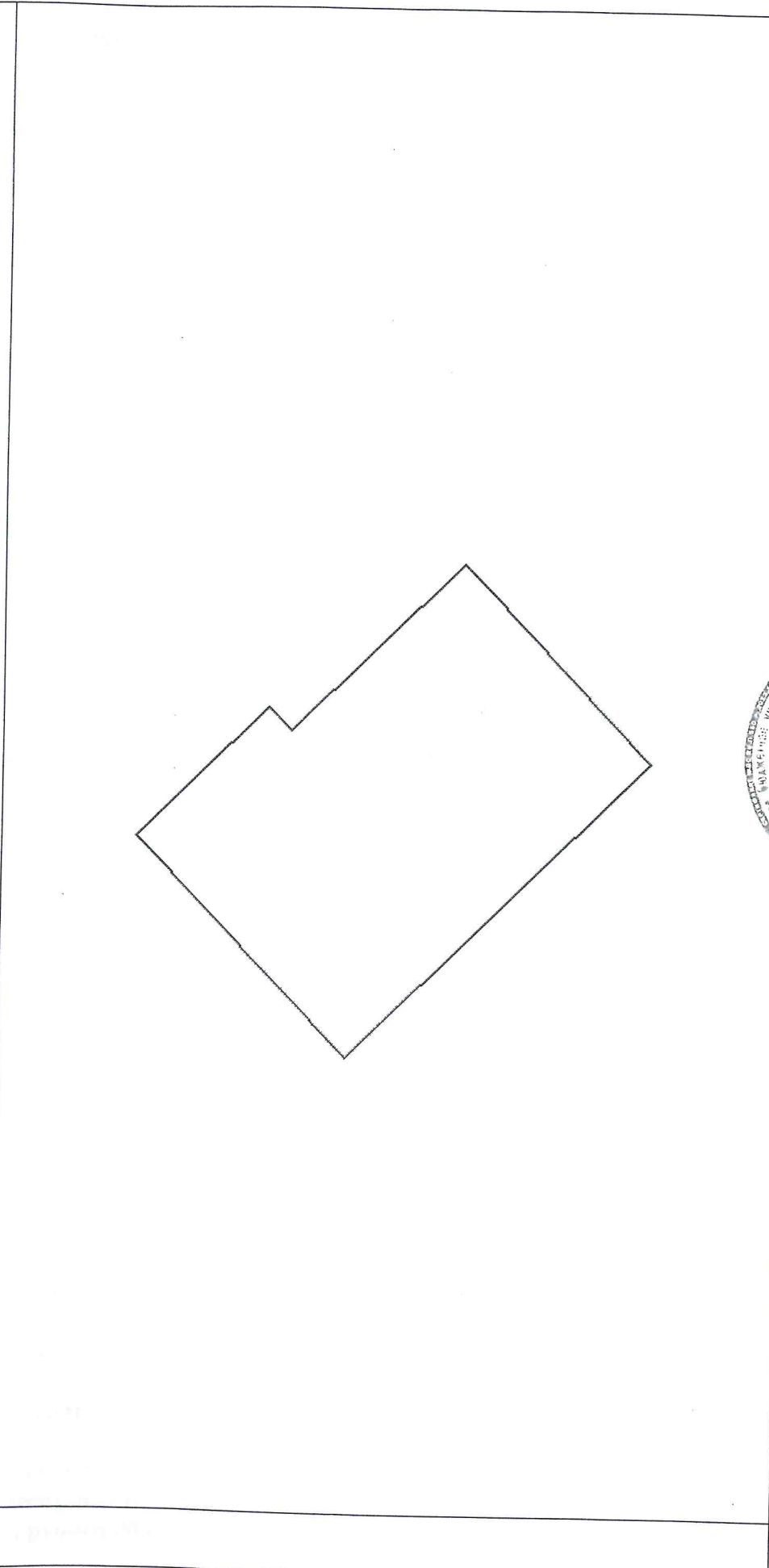
В. Н. Черепкова  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

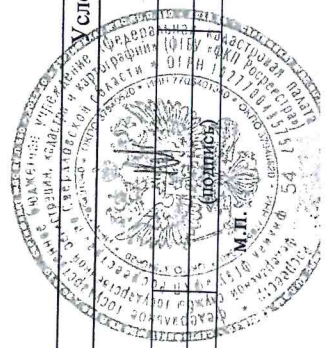
"02" июля 2015 г. № 66/301/15-436280

1	Кадастровый номер:	66:41:0313010:360			
4	План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2



5 Масштаб 1:1500

Условные знаки: —



Техник I категории Екатеринбургского отдела  
(полное наименование должности)

В. Н. Черепкова  
(инициалы, фамилия)



**Приложение № 5**  
**ФОРМА ДОГОВОРА ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА**

**ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА**

к договору аренды земельного участка с последующим выкупом от «01» октября 2015г.

город Екатеринбург

« » \_\_\_\_\_ 201\_ года

ООО «Инвест-Альянс», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Абсаямова Павла Мирдагаяновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **и гражданин РФ Круковский Алексей Николаевич** (паспорт: \_\_\_\_\_), с другой стороны,

вместе далее по тексту именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор поручительства, далее по тексту именуемый «Договор», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Поручитель обязуется отвечать перед Арендодателем за исполнение ООО «Брусника. Екатеринбург», ОГРН 1116671018958 (далее по тексту также «Арендатор») обязательства по уплате арендной платы и выкупной цены земельного участка по договору аренды земельного участка с последующим выкупом от «01» октября 2015 года, заключенным между Арендодателем и Арендатором (далее – «Договор аренды»).

1.2. Обеспечиваемое поручительством обязательство включает обязательства Арендатора по уплате Арендодателю следующих сумм и в следующие сроки за нижеперечисленный земельный участок:

общая площадь 7109 кв.м., кадастровый номер 66:41:0313010:360, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше, местонахождение: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Решения о разделе и перераспределении земельных участков от 29.07.2015 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 067133, выданным 12.08.2015 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2015 года сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/300/2015-1944/1.

Срок аренды: с 01.10.2015 г. по 31.12.2017 г.

Арендная плата за владение и пользование Участком за весь период, является величиной фиксированной и составляет – **130 806 (Сто тридцать тысяч восемьсот шесть) рублей 42 копейки**, включая НДС 18 % - 19 953 рубля 52 копейки, что соответствует фиксированному платежу арендной платы за участок за месяц в размере – 4 844 (Четыре тысячи восемьсот сорок четыре) рубля 68 копеек, включая НДС 18 % - 739 рубля 02 копейки. Размер арендной платы, установленный Договором, не подлежит изменению. Арендная плата уплачивается с даты передачи Арендатору Участка по акту приема-передачи в размере, указанном в настоящем пункте, один раз в квартал за три месяца в срок до 10-го числа месяца следующего за последним месяцем квартала, за который производится выплата арендной платы. Арендным периодом является квартал, состоящий из трех календарных месяцев с 1-го числа первого месяца квартала по последнее число последнего месяца квартала.

Выкупная цена Участка составляет фиксированную сумму в размере **56 298 979 (Пятьдесят шесть миллионов двести девяносто восемь тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен согласно подп.6 п.2 ст.146 НК РФ.

Оплата выкупной цены производится по следующему графику:

№ п/п	Дата или событие, не позднее которых Арендатор должен совершить платеж	Сумма платежа
1.	01 октября 2015 года	19 573 123 (Девятнадцать миллионов пятьсот семьдесят три тысячи сто двадцать три) рубля 00 копеек
2.	31 декабря 2015 года	4 164 494 (Четыре миллиона сто шестьдесят четыре тысячи четыреста девяносто четыре) рубля 00 копеек
3.	01 апреля 2016 года	4 548 464 (Четыре миллиона пятьсот сорок восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 00 копеек
4.	01 июля 2016 года	4 548 464 (Четыре миллиона пятьсот сорок восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 00 копеек
5.	01 октября 2016 года	4 548 464 (Четыре миллиона пятьсот сорок восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 00 копеек
6.	31 декабря 2016 года	4 548 464 (Четыре миллиона пятьсот сорок восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 00 копеек
7.	01 апреля 2017 года	7 183 753 (Семь миллионов сто восемьдесят три тысячи семьсот пятьдесят три) рубля 00 копеек
8.	01 июля 2017 года	7 183 753 (Семь миллионов сто восемьдесят три тысячи семьсот пятьдесят три) рубля 00 копеек
	<b>ИТОГО</b>	<b>56 298 979 (Пятьдесят шесть миллионов двести девяносто восемь тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек</b>

1.3. Общая сумма обеспечиваемого поручительством обязательства, указанного в п. 1.2. Договора составляет 56 429 785 (Пятьдесят шесть миллионов четыреста двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят пять) рублей 42 копейки.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Поручитель обязуется нести солидарную ответственность с Арендатором перед Арендодателем за исполнение обязательств Арендатора по уплате выкупной цены по Договору аренды, указанным в п. 1.1. настоящего Договора, включая уплату штрафных санкций, предусмотренных Договором аренды, в случае неисполнения Арендатором своих обязательств по Договору аренды.
- 2.2. Поручитель отвечает за:
  - неуплату Арендатором в сроки, установленные Договором аренды, выкупной цены земельного участка;
  - неуплату Арендатором штрафных санкций за просрочку уплаты выкупной цены земельного участка.
- 2.3. Арендодатель обязуется немедленно извещать Поручителя обо всех допущенных Арендатором нарушениях Договора аренды, в том числе о просрочке уплаты выкупной цены, о неуплате штрафных санкций, и о любых других нарушениях, а также обо всех других обстоятельствах, влияющих на исполнение Арендатором своих обязательств перед Арендодателем.
- 2.4. В случае просрочки исполнения Арендатором обязательств перед Арендодателем Арендатор вправе по своему выбору потребовать исполнения обязательств у Арендатора и (или) Поручителя либо осуществить в установленном законом порядке принудительное взыскание долга с Поручителя и (или) Арендатора.
- 2.5. При допущении Арендатором просрочки уплаты очередного платежа выкупной цены Арендодатель вправе обратиться к Поручителю с письменным уведомлением об осуществлении платежа в размере образовавшейся задолженности.
- 2.6. Поручитель при получении письменного уведомления, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, обязан произвести исполнение обязательств, просроченного Арендатором, в срок

не позднее, чем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Арендодателя. Датой получения уведомления Поручителем является дата, проставленная на почтовом уведомлении о вручении.

- 2.7. В случае если Поручитель оплатит образовавшуюся задолженность Арендатора перед Арендодателем по уплате выкупной цены и (или) неустойки по Договору(ам) аренды, к нему переходят права кредитора по отношению к Арендатору по исполненному Поручителем обязательству в части требования уплаты выкупной цены земельного участка и неустойки в объеме фактически удовлетворенных требований и права залогодержателя по договору залога имущественных прав в части исполненных Поручителем обязательств.
- 2.8. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после исполнения Поручителем обязательств Арендатора Арендодатель обязан вручить Поручителю документы, удостоверяющие требования Арендодателя к Арендатору, и передать права, обеспечивающие эти требования.

### **3. СРОКИ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА**

- 3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 31.12.2017 года.
- 3.2. Поручительство прекращается:
  - в случае если после подписания Договора обязательства Арендатора по Договорам аренды изменились (дополнительными соглашениями Договора аренды) и указанные изменения влекут увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для Поручителя без его письменного согласия;
  - в случае если Арендодатель отказался принять надлежащее исполнение по настоящему Договору, предложенное Арендатором или Поручителем;
  - в случае прекращения обеспеченного поручительством обязательства;
  - в случае перевода долга по Договору аренды с Арендатора на другое лицо, если Поручитель не дал Арендодателю согласия отвечать за нового должника;
  - в случае принятия Арендодателем отступного в размере, полностью перекрывающим объем обязательства Арендатора по уплате выкупной цены;
  - в случае и с момента предоставления Арендатором Арендодателю иного обеспечения, а именно залога прав требования на строящиеся на земельном участке помещения на основании договоров долевого участия в строительстве, заключенных в порядке Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ;
  - в иных предусмотренных законом случаях.
- 3.3. При уплате Арендатором арендной платы, выкупной цены Участка, части арендной платы, части выкупной цены Участка по Договору аренды (исполнение или частичное исполнение обеспечиваемого обязательства) общая сумма обеспечиваемого поручительством обязательства уменьшается на сумму осуществленного Арендатором платежа.
- 3.4. Плата за предоставление поручительства настоящим Договором не предусматривается.

### **4. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРЕТЕНЗИЙ**

- 4.1. Споры и претензии, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 4.2. Претензионный порядок урегулирования споров настоящим Договором не предусмотрен.
- 4.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Свердловской области.
- 4.4. Все предусмотренные настоящим Договором уведомления должны совершаться в письменной форме за подписью уполномоченного лица. Уведомления направляются одной Стороной другой Стороне по почте с уведомлением о вручении и с описью вложения либо курьером по адресам, указанным в главе 6 настоящего Договора. Уведомление считается полученным в момент проставления подписи сотрудника или представителя Сторон на уведомлении о вручении.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон.
- 5.2. Недействительность одного или нескольких договоров аренды, обеспечиваемых Поручительством в соответствии с настоящим Договором, не влечет недействительность настоящего Договора в целом и в отношении договоров аренды, которые не признаны недействительными.
- 5.3. В случае изменения адреса, телефона, банковских реквизитов или электронной почты у одной из Сторон, эта Сторона должна известить другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента таких изменений. Все уведомления, информация, корреспонденция, направленные (сообщенные) по старому адресу, телефону или электронной почте в течение 10 (Десяти) дней до уведомления должны быть повторно направлены, сообщены отправителем противоположной Стороне.
- 5.4. Стороны установили, что содержание настоящего Договора, условия сотрудничества Сторон, переданная документация, полученная Сторонами информация представляют собой конфиденциальную информацию (коммерческую тайну). Стороны обязуются как в течение всего срока действия настоящего Договора, так и в течение 3 (Трех) лет по окончании его действия ни при каких обстоятельствах не разглашать конфиденциальную информацию и соглашаются обеспечить защиту конфиденциальности информации. Конфиденциальная информация доводится сведения только тех сотрудников Сторон, которые непосредственно участвуют в выполнении настоящего Договора. Несмотря на вышесказанное, конфиденциальная информация может быть раскрыта Стороной на основании законного требования государственного органа или по решению суда. При этом раскрывающая конфиденциальную информацию Сторона письменно заблаговременно уведомляет противоположную Сторону о факте раскрытия или передачи конфиденциальной информации.
- 5.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными лицами Сторон.

## 6. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Поручитель:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендодатель:

Поручитель:

\_\_\_\_\_  
/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
/\_\_\_\_\_  
М.П.

Учредително дружество с ограничена  
регистрация в област на Кърджали, обл. Кърджали  
Номер регистрационна округа 86  
Президент  
Дата регистрация 2015  
Номер 86-667801-887801/308 20 15-218311  
Регистратор Русинова Н.Т.

*господин президент*  
*[Signature]*

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА  
ОТГОВОРНОСТ  
"Мавест-Дуляне"  
ЕКАТЕРИНА  
1086601086601  
*[Signature]*

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА  
ОТГОВОРНОСТ  
"ДЯВЧИНСКО"  
ЕКАТЕРИНА  
1018681018681  
*[Signature]*