

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КН 02:55:020614:531

г. Уфа

«12» 08 2016 года

Настоящий договор аренды земельного участка (далее – «Договор») заключен в вышеуказанную дату между следующими сторонами, именуемыми совместно «Стороны», а по отдельности – «Сторона»:

Обществом с ограниченной ответственностью «Служба Заказчика» (ООО «Служба Заказчика»), юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1140280010232, ИНН 0276155442, КПП 027601001, зарегистрированный адрес места нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, 450096, г. Уфа, ул. Комсомольская, дом 159, корпус 1, в лице директора Юминова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, (далее – «Арендодатель»), с одной стороны,

и

Закрытым акционерным обществом «Финансово-строительная компания Архстройинвестиции» (ЗАО «ФСК Архстройинвестиции»), юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1030204208033, ИНН 0276029529, КПП 027601001 с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. Уфа, ул. Бульвар Молодежный, дом 6, корпус 1 (далее – «Арендатор»), в лице генерального директора Баранова Валерия Геннадьевича, действующего на основании Устава.

1 ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЕ

1.1 Определения

В настоящем Договоре следующие слова и выражения имеют нижеуказанные значения:

«**Акт возврата**» означает документ, подтверждающий передачу Земельного участка от Арендатора Арендодателю и подписываемый Сторонами по форме Приложения 3.

«**Акт сдачи-приемки**» означает документ, подтверждающий передачу Земельного участка от Арендодателя Арендатору для целей аренды.

«**Арендная плата**» означает плату за право временного владения и пользования Земельным участком, которую Арендатор оплачивает Арендодателю в соответствии с условиями настоящего Договора.

«**Аффилированное лицо**»/ «**Группа лиц Арендатора**» (Арендодателя) означает: (а) любую компанию, в которой Арендатору (Арендодателю) прямо или косвенно принадлежит не менее 10% (десяти процентов) прав голоса на общих собраниях и (или); (б) любую компанию, которой прямо или косвенно принадлежит не менее 10% (десяти процентов) прав голоса на общих собраниях и Арендатора (Арендодателя) (или); (с) любую дочернюю компанию указанной последней компании, которой прямо или косвенно принадлежит не менее 10% (десяти процентов) прав голоса на общих собраниях.

«**Дата вступления в силу**» означает дату государственной регистрации Договора в установленном законом порядке.

«**Дата подписания**» означает дату подписания настоящего Договора.

«**Договор**» означает настоящий договор аренды Земельного участка.

«**Конфиденциальная информация**» означает все сведения, данные, чертежи, технические условия, проекты или ноу-хау, содержащиеся в любой коммерческой, финансовой или технической документации, используемой в связи с настоящим Договором или любыми иными упомянутыми в нем договорами, а также переговоры и результаты всех переговоров в связи с настоящим Договором или любыми иными упомянутыми в нем договорами, состоявшихся в любое время, оформленные или не оформленные документально, а также все письменные документы (записки, письма справки и т.п.), подготовленные любой из Сторон настоящего Договора.

«**НДС**» означает налог на добавленную стоимость в Российской Федерации; термин «НДС» включает любые налоги и пошлины аналогичного характера, взимаемые вместо вышеуказанного налога на добавленную стоимость или в дополнение к нему. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, все суммы, установленные и выплачиваемые по настоящему Договору, не включают НДС или иные подобные (косвенные) налоги, которые могут причитаться и выплачиваться в соответствии с действующим законодательством.

«**Обстоятельство непреодолимой силы**» означает чрезвычайные события или обстоятельства, которые Сторона не в состоянии предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, помимо прочего, стихийные бедствия, войну, революцию, мятеж, гражданское восстание, меры государственных органов по реквизиции имущества в связи с национальным чрезвычайным положением, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое загрязнение или ионизирующее излучение, которые делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, а также иные обстоятельства, которые Сторона не может контролировать разумными средствами; при этом, однако, недостаток финансовых средств и такие финансовые обстоятельства, как колебания валютных курсов или утрата рыночной стоимости, не являются Обстоятельством непреодолимой силы.

«**Рабочий день**» означает любой день, не являющийся субботой или воскресеньем либо официальным нерабочим днем в Российской Федерации.

«**Срок аренды**» означает срок аренды по настоящему Договору, который начинает течь в дату подписания Сторонами Акта сдачи-приемки и истекает через 6 (шесть) лет.

«**Существенное нарушение**» означает существенное нарушение какой-либо Стороной своих обязательств по настоящему Договору, которое, не будучи устраненным, делает невозможным осуществление соответствующей коммерческой деятельности Арендатора на территории Части земельного участка и/или в Здании.

«**Убытки**» означает документально подтвержденный прямой ущерб, возникший непосредственно в результате нарушения Стороной своих обязательств по настоящему Договору, исключая упущенную выгоду и иные косвенные потери или убытки.

1.2 Правила толкования

1.2.1. За исключением случаев, когда иное следует из контекста, слова в единственном числе включают множественное, и наоборот, слова того или иного грамматического рода включают все роды, а слова, обозначающие лиц, включают юридические лица, и наоборот.

1.2.2. Ссылки на статьи, пункты и приложения, если не указано иное, относятся к статьям, пунктам и приложениям к настоящему Договору.

1.2.3. Заголовки статей и пунктов в настоящем Договоре даны только для удобства ссылок и не влияют на толкование положений настоящего Договора.

1.3 Термины «включать», «включая» и т.п. понимаются так же, как если бы за ними следовало выражение «без ограничения».

1.4 Термины «настоящего Договора», «в настоящем Договоре», «к настоящему Договору» и слова аналогичного смысла относятся к настоящему Договору в целом, а не к конкретной статье, пункту, подпункту или параграфу настоящего Договора.

1.5 Ссылки на договор или иной документ в «согласованной форме» относятся к документу в форме, разумным образом согласованной между Сторонами.

1.6 Ссылка на какой-либо договор или иной документ считается относящейся к этому документу с учетом его должным образом осуществленного переоформления или изменения его условий.

1.7 Любые согласия, одобрения и прочие подтверждения, даваемые Сторонами по настоящему Договору, не должны сопровождаться необоснованными условиями, и в их выдаче не должно быть необоснованного отказа или задержки.

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование (аренду) земельный участок, со следующими характеристиками:

Площадь земельного участка: 5 190 (пять тысяч сто девяносто) кв. м.;

Кадастровый номер: 02:55:020614:531;

Местоположение: относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка;

Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ограниченного продолжением бульвара Давлекильдеева, улицами Энтузиастов и Рудольфа Нуреева;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Разрешенное использование: Многоквартирные многоэтажные жилые дома;

Зарегистрированные ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

(далее – Земельный участок) и оплачивать за них Арендную плату установленную на условиях настоящего Договора.

Целью настоящего Договора является создание Арендатором на земельном участке Арендодателя объектов недвижимости в соответствии с разрешенным использованием Земельного участка, действующим на момент заключения настоящего Договора, с последующим переходом права собственности на земельный участок юридическим и (или) физическим лицам, приобретшим права в отношении построенного на земельном участке объекта (части объекта).

2.2 Копия свидетельства о государственной регистрации права на Земельный участок, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 4).

2.3 Срок аренды Земельного участка по настоящему Договору начинается в дату подписания Сторонами Акта сдачи-приемки и истекает через 6 (шесть) лет с момента государственной регистрации Договора. По истечении срока действия договора, указанного в настоящем пункте, Договор может быть продлен по соглашению Сторон.

2.4 По истечении срока действия Договора, указанного в п.2.4. Договора, Арендатор приобретает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

2.5 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Государственную регистрацию настоящего договора и расходы по государственной регистрации осуществляет Арендатор.

3 АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Общий размер арендной платы за Земельный участок за весь период действия Договора составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей, с учетом НДС – 7 627 118 (семь миллионов шестьсот двадцать семь тысяч сто восемнадцать) рублей 64 копейки.

3.2 Арендная плата начисляется с даты заключения настоящего договора и вносится Арендатором в соответствии с Графиком платежей, являющимся Приложением 1 к Договору.

3.3 Платеж считается исполненным в дату поступления суммы платежа на корреспондентский счет банка Арендодателя.

3.4. Размер арендной платы пересмотру в сторону увеличения не подлежит.

3.5. Статья 317.1 ГК РФ не применяется к правоотношениям сторон, возникающим из настоящего договора.

4 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Права Арендодателя:

4.1.1 Требовать от Арендатора оплаты согласно условиям Договора.

4.2 Обязанности Арендодателя.

4.2.1. В течение Срока аренды Арендодатель обязуется обеспечить беспрепятственное и непрерывное использование Арендатором Земельного участка согласно условиям настоящего Договора

4.2.2. Арендодатель обязуется передать Земельный участок Арендатору в дату подписания настоящего Договора по Акту сдачи-приемки.

4.2.3. В случае, если в соответствии с действующим Законодательством у Арендатора возникнет потребность в получении от Арендодателя документов, необходимых Арендатору для оформления на себя разрешения на строительство Здания и(или) договоров с ресурсоснабжающими организациями, Арендодатель обязуется предоставить Арендатору требуемые документы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендатора соответствующего письменного запроса.

4.2.4. Арендодатель обязуется не обременять полностью или частично Земельный участок, не осуществлять и не уполномочивать третьих лиц осуществлять строительство на Земельном участке каких-либо временных или постоянных зданий, сооружений, построек и любых других объектов, а также не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, не распоряжаться земельным участком каким-либо образом без письменного согласия Арендатора;

4.2.5 По истечении Срока аренды по настоящему Договору либо при досрочном его расторжении принять от Арендатора Земельный участок.

4.2.6. Арендодатель обязуется обеспечить соответствие Земельного участка характеристикам, указанным в пункте 2.1. настоящего Договора в течение всего срока его действия.

4.2.7 В случае расторжения договора, либо прекращения его действия, внесенная Арендатором арендная плата остается в собственности Арендодателя, за исключением случаев расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.6.5. настоящего договора.

4.3 Права Арендатора:

4.3.1. использовать Земельный участок в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации;

4.3.2. возводить многоквартирные многоэтажные жилые здания, строения, в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.3.3. осуществлять мероприятия, направленные на формирование и межевание земельных участков в границах арендуемой территории в соответствии с утверждённым проектом планировки и межевания;

4.3.4. с письменного согласия Арендодателя:

- сдавать Земельный участок в субаренду;

- передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу (в том числе, отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды Земельного участка);

4.4 Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязуется принять по Акту сдачи-приемки Земельный участок в дату подписания настоящего Договора при условии, если Земельный участок передается в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

4.4.2. Арендатор обязуется платить Арендную плату, причитающуюся Арендодателю по настоящему Договору, в порядке и в сроки, предусмотренные Приложением 1 к настоящему Договору.

4.4.3. Арендатор обязуется не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Земельного участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.4.4. Незамедлительно извещать Арендодателя и/или соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Земельному участку ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего повреждения Земельного участка.

4.4.5. Немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях в отношении Земельного участка, полученных от компетентных органов и не предпринимать каких-либо действий в отношении таких уведомлений и предписаний без согласования с Арендодателем.

4.4.6. По истечении Срока аренды по настоящему Договору либо при досрочном его расторжении передать (возвратить) Арендодателю Земельный участок в 30-тидневный срок с момента наступления соответствующего события.

4.4.7. Самостоятельно нести ответственность за выполнение Федерального закона № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и иных нормативных актов по роду своей деятельности, в том числе организовать временное накопление отходов в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими, противопожарными, токсикологическими и иными нормами, своевременно и регулярно организовывать их вывоз на захоронение/обезвреживание/использование, не допускать превышения норм временного накопления отходов. Самостоятельно нести ответственность за оплату негативного воздействия на атмосферный воздух.

5 ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

5.1 Каждая из Сторон заверяет и гарантирует другой Стороне следующее:

5.1.1. лица, подписывающие данный Договор от имени каждой из Сторон, имеют на это полное право и полномочия; были получены все необходимые разрешения и совершены все действия, необходимые для подписания Договора и выполнения Стороной обязательств по нему.

5.1.2. подписание Стороной Договора и выполнение обязательств по нему не нарушает положений иного договора или соглашения, стороной по которому она является или который имеет обязательную силу для нее, а также норм действующего законодательства или прав третьих лиц.

5.2 Арендодатель заверяет и гарантирует следующее:

5.2.1. Арендодатель является законным собственником Земельного участка и по состоянию на Дату подписания и на Дату вступления в силу Договора имеет право передавать Земельный участок в аренду Арендатору на условиях настоящего Договора.

5.3 Недостоверность каких-либо из предусмотренных настоящей статьей 5 Договора заверений и гарантий будет считаться Существенным нарушением настоящего Договора Стороной, предоставившей соответствующее заверение или гарантию, и основанием для предъявления требования о возмещении убытков в соответствии со ст.431.2 ГК РФ.

6 РАСТОРЖЕНИЕ И ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

6.1 Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон и по иным основаниям, предусмотренным Договором и законодательством Российской Федерации.

6.2 Арендатор имеет право на расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке без обращения в суд путем направления Арендодателю письменного уведомления за 10 (десять) Рабочих дней до планируемой даты расторжения настоящего Договора, в следующих случаях:

6.2.1. если переданный Земельный участок имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при подписании настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время его осмотра или же Земельный участок не соответствует условиям, оговоренным в Договоре;

6.2.2. если по каким-либо причинам Земельный участок становится непригодными для Разрешенного использования;

6.2.3. в любое время, до получения Арендатором разрешения на строительство без объяснения причины.

6.3 За нарушение Арендатором сроков внесения Арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,01% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства, но в любом случае не более 10% (десяти) от общего размера арендной платы за весь период действия Договора (п. 3.1.). В этом случае Арендатор обязан оплатить сумму пени в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего письменного уведомления от Арендодателя.

6.4 Все прочие права и обязанности каждой Стороны прекращаются незамедлительно в случае расторжения настоящего Договора, но расторжение настоящего Договора не должно затрагивать права и средства правовой защиты Сторон, возникшие до даты такого расторжения Договора.

6.5 В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п.6.2. настоящего договора, а также по инициативе Арендодателя и/или утраты Арендатором права аренды в связи с любыми действиями (бездействиями) Арендодателя, Арендодатель обязуется вернуть Арендатору всю внесенную по настоящему договору арендную плату за вычетом налога НДС за весь период аренды, а также возместить все понесенные Арендатором затраты, связанные с земельным участком, в виду невозможности его использования по назначению, в том числе, но не ограничиваясь, расходы на разработку проектной документации, проведение геологических изысканий, расходы на экспертизу проектной документации и результатов геологических изысканий.

6.6 В случае окончания строительства Объекта на Земельном участке и получения Арендатором разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до окончания срока действия настоящего договора, цель договора считается достигнутой, и настоящий договор прекращает свое действие со дня получения Арендатором разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В этом случае, внесенная по настоящему договору арендная плата, не возвращается. Арендатор обязуется вернуть Арендодателю земельный участок по правилам п.7.1 настоящего Договора.

7 ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОСЛЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1 По истечении Срока аренды или в случае досрочного расторжения настоящего Договора на любом основании, Арендатор обязан передать Земельный участок Арендодателю в 30-дневный срок с момента наступления соответствующего события по Акту возврата по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

7.2 Арендатор обязан передать Земельный участок Арендодателю в состоянии, которое будет существовать на дату расторжения Договора с учетом неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в период действия договора.

8 КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1 Каждая Сторона соглашается с тем, что любая информация, переданная ею другой Стороне в связи с настоящим Договором, является Конфиденциальной информацией и представляет собой коммерческую тайну такой Стороны в степени, определяемой законом. Каждая Сторона обязуется никаким способом не раскрывать информацию в отношении исполнения настоящего Договора третьим лицам, за исключением случаев, если:

8.1.1. такое раскрытие информации требуется в соответствии с Законодательством; или

8.1.2. такая информация иным образом становится общедоступной; или

8.1.3. другая Сторона дает свое согласие на раскрытие информации.

8.2 Независимо от вышесказанного, Стороны могут раскрывать информацию по настоящему Договору своим Аффилированным лицам, аудиторам, консультантам, потенциальным инвесторам, кредиторам, финансовым учреждениям и управляющей компании, а также любым иным внешним консультантам, в обязанности которых входит работа с вышеуказанной Конфиденциальной информацией для целей реализации проекта в соответствии с волеизъявлением Сторон.

8.3 Конфиденциальная информация не подлежит раскрытию сотрудникам Сторон за исключением:

8.3.1. сотрудников, консультантов, советников, аудиторов, подрядчиков, потенциальных инвесторов, кредиторов, финансовых учреждений, управляющей компании и Аффилированных лиц Сторон, которым требуется знать такую информацию для обеспечения выполнения настоящего Договора, а также предусмотренных им сделок (каждая из Сторон несет ответственность за соблюдение данных положений о конфиденциальности своими сотрудниками, консультантами, советниками и аффилированными лицами);

8.3.2. случаев, предусмотренных действующим Законодательством; или

8.3.3. случаев, когда Стороны делают публичные заявления в отношении настоящего Договора.

8.4 Каждая Сторона несет ответственность за любое нарушение положений о конфиденциальности бывшими сотрудниками любой из Сторон, юридические отношения с которыми (как трудовые, так и гражданско-правовые) прекращены.

8.5 Ни одна из Сторон не несет ответственности за раскрытие информации о другой Стороне в следующих случаях:

8.5.1. если она руководствуется теми же мерами предосторожности для защиты Конфиденциальной информации, которые она предпринимает для защиты собственной конфиденциальной информации, не подлежащей разглашению; и

8.5.2. если по обнаружении факта раскрытия или несанкционированного использования Конфиденциальной информации или по получении уведомления от другой Стороны о наличии факта такого раскрытия, она приложит все возможные усилия, чтобы предотвратить любое дальнейшее раскрытие либо несанкционированное использование.

8.6 Если по соглашению Сторон какая-либо из Сторон настоящего Договора сообщит такую информацию третьему лицу, раскрывающая Сторона должна обеспечить принятие таким третьим лицом на себя не менее строгих обязательств о неразглашении, чем те, которые предусмотрены настоящей статьёй.

9 ФОРС-МАЖОР

9.1 Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано Обстоятельством непреодолимой силы.

9.2 Если какая-либо из Сторон не может исполнять свои обязательства по настоящему Договору в силу действия Обстоятельства непреодолимой силы, такая Сторона должна письменно уведомить об этом другую Сторону, с указанием всех подробностей Обстоятельства непреодолимой силы, послужившего причиной такого неисполнения. Срок действия настоящего Договора продлевается на время (и только на время) действия Обстоятельства непреодолимой силы. Незамедлительно по прекращении действия Обстоятельства непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, обязана письменно уведомить другую Сторону об этом факте.

9.3 Если действие Обстоятельства непреодолимой силы продолжается более 180 (ста восьмидесяти) дней, любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом другую Сторону за 90 (девяносто) Рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

10 УВЕДОМЛЕНИЯ

10.1 Юридически значимые сообщения, направляемые Сторонами друг другу в соответствии или в связи с Договором, должны быть составлены в письменной форме на русском языке и направлены Сторонам через организацию федеральной почтовой связи почтовым отправлением с описью вложения по следующим адресам:

10.1.1 Для ООО «Служба Заказчика» Адрес: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, 450096, г. Уфа, ул. Комсомольская, дом 159, корпус 1.

10.1.2 Для ЗАО «ФСК Архстройинвестиции» Юридический адрес: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. Уфа, ул. Бульвар Молодежный, дом 6, корпус 1. Почтовый адрес: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, 450077, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, дом 34, оф. 2.

10.2 В случае изменения вышеуказанных реквизитов одной из Сторон, она обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (трех) Рабочих дней с даты такого изменения. В противном случае направление Стороной юридически значимых сообщений по прежним адресам будет считаться надлежащим направлением соответствующего юридически значимого сообщения по Договору.

11 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1 Изменения и дополнения в положения настоящего Договора могут вноситься только при условии оформления обеими Сторонами соответствующего письменного соглашения.

11.2 Если какое-либо из положений настоящего Договора по какой бы то ни было причине, в силу постановления суда или иным образом, считается, признается или объявляется недействительным, незаконным или не имеющим юридической силы, такие недействительность, незаконность или отсутствие юридической силы не затрагивают и не умаляют действительности, законности и юридической силы остальных положений настоящего Договора, и Стороны подтверждают, что они заключили бы настоящий Договор и в том случае, если бы он не содержал подобных недействительных, незаконных или не имеющих юридической силы положений. Стороны обязуются изменять, дополнять или заменять все без исключения подобные недействительные, незаконные или не имеющие юридической силы положения действительными, законными и имеющими юридическую силу положениями, которые бы могли привести к экономическому результату, в наибольшей возможной степени приближенному к изначально намеченному Сторонами без пересмотра каких-либо существенных условий настоящего Договора.

11.3 С учетом положений пункта 11.2, существенное изменение обстоятельств по сравнению с теми, что существовали в момент заключения настоящего Договора Сторонами (как определено в статье 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации), не является основанием для изменения или прекращения настоящего Договора какой-либо из его Сторон.

11.4 Ни одна из Сторон не становится и не считается агентом или законным представителем другой Стороны для каких бы то ни было целей на основании настоящего Договора. Ни одной из Сторон не предоставляется явно выраженных или подразумеваемых прав или полномочий брать на себя или создавать какие-либо обязательства от имени или в интересах другой Стороны либо каких-либо ее дочерних компаний или аффилированных лиц или связывать их обязательствами каким-либо другим образом.

11.5 Все Приложения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме в виде единого документа на русском языке и подписаны обеими Сторонами и считаются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.6 Настоящий Договор составлен в форме единого документа в 3 (трех) оригинальных экземплярах, по 1 (одному) оригинальному экземпляру для каждой Стороны и 1 экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7 Каждая Сторона оплачивает затраты и расходы, понесенные ею в связи с согласованием, подготовкой и исполнением настоящего Договора и упомянутых в нем документов.

11.8 Настоящий Договор и упомянутые в нем документы представляют собой полное соглашение между Сторонами и заменяют все предшествующие соглашения или договоренности Сторон в отношении его предмета.

11.9 Настоящий Договор понимается, толкуется и применяется в соответствии с правом Российской Федерации.

11.10 Стороны будут стремиться к урегулированию любых споров, разногласий, требований или претензий, включая любые требования о возмещении ущерба или осуществлении иного средства правовой защиты, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним. В случае не достижения взаимной договоренности или не урегулирования спора, разногласий, требований или претензий в 30-тидневный срок с даты направления претензии любой Стороной второй Стороне, такой спор, разногласие, требование или претензия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним либо с его нарушением, расторжением или недействительностью, передается для окончательного урегулирования в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

11.11 Настоящий Договор содержит следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение 1 – График платежей;

Приложение 2 – Акт приема-передачи Земельного участка;

Приложение 3 – Форма акта возврата Земельного участка;

Приложение 4 – Копия свидетельства о государственной регистрации права.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Служба Заказчика»

Юридический адрес: 450096, Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Комсомольская, 159/1

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810201170000428

в филиале «Приволжский» Банка ВТБ

(публичное акционерное общество) в г. Нижнем Новгороде

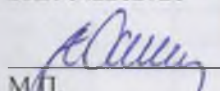
ОГРН 1140280010232

ИНН 0276155442

КПП 027601001

К/с 30101810922020000728

БИК 042282728



МП.



Арендатор: Закрытое акционерное общество «Финансово-строительная компания Архстройинвестиции»

Юридический адрес:

450071, г. Уфа, ул. Бульвар Молодежный, 6/1

Банковские реквизиты:

ИНН 0276029529 КПП 027601001

ОГРН 1030204208033

Р/с 40702810206000007538 в

Отделении №8598 Сбербанка России г. Уфа

БИК 048073601 К/с 3010181030000000601



В.Г. Баранов



График платежей

| № п/п | Месяц/год | Сумма(руб.) | Нарастающий итог (руб.) | № п/п | Месяц/год | Сумма(руб.) | Нарастающий итог (руб.) |
|--------------|---------------|-------------|-------------------------|-------|---------------|-------------------|-------------------------|
| 1 | Август 2016 | 500 000 | 500 000 | 37 | Август 2019 | 57 377 | 47 991 803 |
| 2 | Сентябрь 2016 | 1 000 000 | 1 500 000 | 38 | Сентябрь 2019 | 57 377 | 48 049 180 |
| 3 | Октябрь 2016 | 5 000 000 | 6 500 000 | 39 | Октябрь 2019 | 57 377 | 48 106 557 |
| 4 | Ноябрь 2016 | 5 000 000 | 11 500 000 | 40 | Ноябрь 2019 | 57 377 | 48 163 934 |
| 5 | Декабрь 2016 | 5 000 000 | 16 500 000 | 41 | Декабрь 2019 | 57 377 | 48 221 311 |
| 6 | Январь 2017 | 5 000 000 | 21 500 000 | 42 | Январь 2020 | 57 377 | 48 278 689 |
| 7 | Февраль 2017 | 5 000 000 | 26 500 000 | 43 | Февраль 2020 | 57 377 | 48 336 066 |
| 8 | Март 2017 | 5 000 000 | 31 500 000 | 44 | Март 2020 | 57 377 | 48 393 443 |
| 9 | Апрель 2017 | 5 000 000 | 36 500 000 | 45 | Апрель 2020 | 57 377 | 48 450 820 |
| 10 | Май 2017 | 5 000 000 | 41 500 000 | 46 | Май 2020 | 57 377 | 48 508 197 |
| 11 | Июнь 2017 | 5 000 000 | 46 500 000 | 47 | Июнь 2020 | 57 377 | 48 565 574 |
| 12 | Июль 2017 | 57 377 | 46 557 377 | 48 | Июль 2020 | 57 377 | 48 622 951 |
| 13 | Август 2017 | 57 377 | 46 614 754 | 49 | Август 2020 | 57 377 | 48 680 328 |
| 14 | Сентябрь 2017 | 57 377 | 46 672 131 | 50 | Сентябрь 2020 | 57 377 | 48 737 705 |
| 15 | Октябрь 2017 | 57 377 | 46 729 508 | 51 | Октябрь 2020 | 57 377 | 48 795 082 |
| 16 | Ноябрь 2017 | 57 377 | 46 786 885 | 52 | Ноябрь 2020 | 57 377 | 48 852 459 |
| 17 | Декабрь 2017 | 57 377 | 46 844 262 | 53 | Декабрь 2020 | 57 377 | 48 909 836 |
| 18 | Январь 2018 | 57 377 | 46 901 639 | 54 | Январь 2021 | 57 377 | 48 967 213 |
| 19 | Февраль 2018 | 57 377 | 46 959 016 | 55 | Февраль 2021 | 57 377 | 49 024 590 |
| 20 | Март 2018 | 57 377 | 47 016 393 | 56 | Март 2021 | 57 377 | 49 081 967 |
| 21 | Апрель 2018 | 57 377 | 47 073 770 | 57 | Апрель 2021 | 57 377 | 49 139 344 |
| 22 | Май 2018 | 57 377 | 47 131 148 | 58 | Май 2021 | 57 377 | 49 196 721 |
| 23 | Июнь 2018 | 57 377 | 47 188 525 | 59 | Июнь 2021 | 57 377 | 49 254 098 |
| 24 | Июль 2018 | 57 377 | 47 245 902 | 60 | Июль 2021 | 57 377 | 49 311 475 |
| 25 | Август 2018 | 57 377 | 47 303 279 | 61 | Август 2021 | 57 377 | 49 368 852 |
| 26 | Сентябрь 2018 | 57 377 | 47 360 656 | 62 | Сентябрь 2021 | 57 377 | 49 426 230 |
| 27 | Октябрь 2018 | 57 377 | 47 418 033 | 63 | Октябрь 2021 | 57 377 | 49 483 607 |
| 28 | Ноябрь 2018 | 57 377 | 47 475 410 | 64 | Ноябрь 2021 | 57 377 | 49 540 984 |
| 29 | Декабрь 2018 | 57 377 | 47 532 787 | 65 | Декабрь 2021 | 57 377 | 49 598 361 |
| 30 | Январь 2019 | 57 377 | 47 590 164 | 66 | Январь 2022 | 57 377 | 49 655 738 |
| 31 | Февраль 2019 | 57 377 | 47 647 541 | 67 | Февраль 2022 | 57 377 | 49 713 115 |
| 32 | Март 2019 | 57 377 | 47 704 918 | 68 | Март 2022 | 57 377 | 49 770 492 |
| 33 | Апрель 2019 | 57 377 | 47 762 295 | 69 | Апрель 2022 | 57 377 | 49 827 869 |
| 34 | Май 2019 | 57 377 | 47 819 672 | 70 | Май 2022 | 57 377 | 49 885 246 |
| 35 | Июнь 2019 | 57 377 | 47 877 049 | 71 | Июнь 2022 | 57 377 | 49 942 623 |
| 36 | Июль 2019 | 57 377 | 47 934 426 | 72 | Июль 2022 | 57 377 | 50 000 000 |
| ИТОГО | | | | | | 50 000 000 | |

Арендодатель:

ООО «Служба Заказчика»

С.Н. Юминов
М.П. С.Н. Юминов



Арендатор:

ЗАО «ФСК Архстройинвестиции»

В.Г. Баранов
М.П. В.Г. Баранов



**АКТ приёма-передачи
земельного участка по договору аренды
№ 0/11 от 12 08 2016 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Служба Заказчика», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1140280010232, ИНН 0276155442, КПП 027601001, зарегистрированный адрес места нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, 450096, г. Уфа, ул. Комсомольская, дом 159, корпус 1, в лице директора Юминова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, (далее – «Арендодатель»), с одной стороны,

и
Закрытое акционерное общество «Финансово-строительная компания Архстройинвестиции» (ЗАО «ФСК Архстройинвестиции»), юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1030204208033, ИНН 0276029529, КПП 027601001 с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. Уфа, ул. Бульвар Молодежный, дом 6, корпус 1 (далее – «Арендатор»), в лице генерального директора Баранова Валерия Геннадьевича, действующего на основании Устава.

Составили настоящий акт о том, что:

Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование Земельный участок, обладающий следующими характеристиками:

- Площадь земельного участка: 5 190 (пять тысяч сто девяноста) кв. м.;
- Кадастровый номер: 02:55:020614:51;
- Местоположение: относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка;
- Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ограниченного продолжением бульвара Давлекильдеева, улицами Энтузиастов и Рудольфа Нуреева;
- Категория земель: земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование: Многоквартирные многоэтажные жилые дома;
- Зарегистрированные ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Земельный участок проверен и осмотрен Арендатором, претензий по состоянию и качеству земельного участка у Арендатора к Арендодателю не имеется.

Акт составлен в форме единого документа в 3 (трех) оригинальных экземплярах, по 1 (одному) оригинальному экземпляру для каждой Стороны и 1 экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Земельный участок принял:
ЗАО «ФСК Архстройинвестиции»

В.Т. Баранов

Земельный участок передал:
ООО «Служба Заказчика»

С.Н. Юминов

АКТ ВОЗВРАТА

земельного участка по договору аренды
№ 6/4 от «12» месяца 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Служба Заказчика», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1140280010232, ИНН 0276155442, КПП 027601001, зарегистрированный адрес места нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, 450096, г. Уфа, ул. Комсомольская, дом 159, корпус 1, в лице директора Юминова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, (далее – «Арендодатель»), с одной стороны,

и

Закрытое акционерное общество «Финансово-строительная компания Архстройинвестиции» (ЗАО «ФСК Архстройинвестиции»), юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1030204208033, ИНН 0276029529, КПП 027601001 с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. Уфа, ул. Бульвар Молодежный, дом 6, корпус 1 (далее – «Арендатор»), в лице генерального директора Баранова Валерия Геннадьевича, действующего на основании Устава.

Составили настоящий Акт возврата в подтверждение того, что:

Арендодатель принял, а Арендатор возвратил Земельный участок, обладающий следующими характеристиками:

Площадь земельного участка: 5 190 (пять тысяч сто девяносто) кв. м.;

Кадастровый номер: 02:55:020614:531;

Местоположение: относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка;

Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский р-н, ограниченного продолжением бульвара Давлекильдеева, улицами Энтузиастов и Рудольфа Нуреева;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Разрешенное использование: Многоквартирные многоэтажные жилые дома;

Зарегистрированные ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Земельный участок проверен и осмотрен Арендодателем, претензий по состоянию и качеству земельного участка у Арендодателя к Арендатору не имеется.

Акт составлен в форме единого документа в 3 (трех) оригинальных экземплярах, по 1 (одному) оригинальному экземпляру для каждой Стороны и 1 экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Земельный участок передал:
ЗАО «ФСК Архстройинвестиции»

_____ В.Г. Баранов
М.П.

Земельный участок принял:
ООО «Служба Заказчика»

_____ С.Н. Юминов
М.П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Арендодатель:
ООО «Служба Заказчика»

_____ С.Н. Юминов
М.П.



Арендатор
ЗАО «ФСК Архстройинвестиции»

_____ В.Г. Баранов
М.П.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

25.11.2015

Документы-основания: • Договор передачи в собственность земельного участка от
11.07.2014 №12/Б-14

• Постановление администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от
18.06.2014 №2620

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Служба
заказчика", ИНН: 0276155442, ОГРН: 1140280010232

Вид права: Собственность

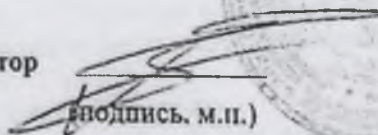
Кадастровый(условный) номер: 02:55:020614:531

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: Многоквартирные многоэтажные жилые дома, площадь 5 190 кв.
м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан,
г.Уфа, Октябрьский р-н, ограниченного продолжением бульвара Давлеткильдеева, улицами
Энтузиастов и Рудольфа Нуреева

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

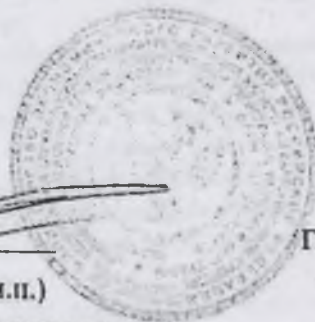
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"
октября 2014 года сделана запись регистрации № 02-04-01/252/2014-531

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

02-04-01/252/2014-531



Гирфанов Р. А.

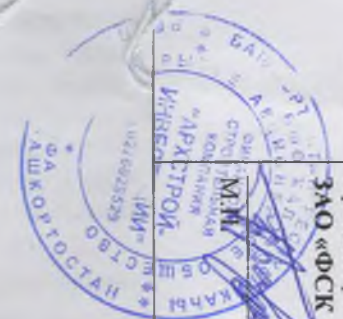
Арендодатель:
ООО «Служба Заказчика»

С.Н. Юнчиков
С.Н. Юнчиков
М.П.



Арендатор:
ЗАО «ФСК Архстройинвестиции»

В.Г. Баранов
М.П.
В.Г. Баранов



CB 0438306