|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Предварительный договор**  **аренды земельного участка**   |  |  | | --- | --- | | г. Нижний Новгород | 16 июля 2019 г. |   Общество с ограниченной ответственностью "Выставочный центр "Андромеда", далее именуемое "Сторона 1", в лице генерального директора Сухова Сергея Петровича, действующего на основании протокола общего собрания участников от 2 февраля 2017 г. N 1/2015 и в соответствии с уставом, с одной стороны и  общество с ограниченной ответственностью "Сапфир", далее именуемое "Сторона 2", в лице директора Васильева Петра Васильевича, действующего на основании решения единственного участника от 5 февраля 2018 г. N 1 и в соответствии с уставом, с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем:  **1. Предмет договора. Общие положения**  1.1. Стороны обязуются в будущем заключить договор аренды земельного участка (далее - основной договор).  По основному договору Сторона 1 будет выступать арендодателем, а Сторона 2 - арендатором земельного участка.  1.2. На момент подписания настоящего договора земельный участок не образован. Он входит в состав земельного участка общей площадью 10 500 кв. м с кадастровым номером 52:15:184342:161, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Приокский р-н, пр. Гагарина, участок 1.  Ориентировочная площадь земельного участка, который будет образован, - 1 200 кв. м. Расположение образуемого участка, а также его предполагаемые границы отражены на Схеме расположения земельного участка, составленной Сторонами (Приложение N 1 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью).   |  | | --- | | Примечание:  Какие-либо требования к схеме расположения земельного участка ни Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=ACE7687BBF37AA1A0786131E430D865BC65E954ED9E4951B7DB3494498D838253AAD6B3B24822A8DD9CAB0FABEw4l6O) РФ, ни подзаконными актами не предусмотрены. Рекомендуем отразить на схеме границы основного и образуемого земельных участков. Кроме того, вы можете указать координаты характерных (поворотных) точек этих границ. Это позволит однозначно определить их. |   1.3. Земельный участок заасфальтирован, обеспечен электроснабжением. Недвижимые объекты на нем отсутствуют.  1.4. Сторона 1 обязуется обеспечить образование земельного участка, постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на него в срок до 31 декабря 2019 г.  1.5. Сторона 1 обязуется в течение срока действия настоящего договора не отчуждать земельный участок, не сдавать его в аренду и не предпринимать иных действий, влекущих за собой обременение объекта аренды правами третьих лиц.  1.6. Стороны обязуются заключить основной договор в течение 30 (тридцати) дней с даты регистрации права собственности Стороны 1.   |  | | --- | | Примечание:  Если вы не согласуете срок заключения основного договора, его нужно будет заключить в течение года с момента заключения предварительного договора ([п. 4 ст. 429](consultantplus://offline/ref=ACE7687BBF37AA1A0786131E430D865BC65F9C45DFEC951B7DB3494498D8382528AD33372582348ED9DFE6ABF8131B1FA5BC280DF3E0A22Bw2l9O) ГК РФ). |   1.7. Стороны обязуются заключить основной договор на условиях, указанных в [разд. 2](#P37) настоящего договора.   |  | | --- | | Примечание:  Рекомендуем согласовать все важные условия основного договора или приложить к предварительному договору проект основного договора. Это позволит избежать споров об условиях основного договора. В противном случае такие условия будет определять суд ([п. 5 ст. 429](consultantplus://offline/ref=ACE7687BBF37AA1A0786131E430D865BC65F9C45DFEC951B7DB3494498D8382528AD33372587308DD480E3BEE94B171CB9A22E15EFE2A0w2l9O) ГК РФ). |   1.8. В случае изменения адреса земельного участка или его площади в пределах 5% в сторону уменьшения или увеличения обязательства Сторон по настоящему договору сохраняют силу, а основной договор Стороны заключают в установленные настоящим договором порядке и сроки, но с учетом измененных характеристик земельного участка.  В случае изменения площади участка более чем на 5% каждая из Сторон имеет право отказаться от заключения основного договора.  Сторона 1 письменно сообщает Стороне 2 об изменениях характеристик земельного участка в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их внесения в ЕГРН.   |  | | --- | | Примечание:  Если не включить в предварительный договор условие о необходимости уточнить характеристики земельного участка, то в случае их изменения контрагент может отказаться заключать основной договор из-за несогласованности условия об объекте аренды. |   **2. Условия основного договора**  2.1. Основной договор аренды подлежит заключению Сторонами на следующих условиях (Сторона 1 именуется Арендодателем, Сторона 2 - Арендатором):  2.1.1. Срок передачи земельного участка Арендодателем Арендатору - в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения основного договора.  2.1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору для использования в качестве автомобильной стоянки.  2.1.3. Земельный участок предоставляется Арендатору во временное владение и пользование на 11 (одиннадцать) месяцев с момента его передачи Арендодателем.  2.1.4. Договор аренды автоматически продлевается четырежды на дополнительные сроки в 11 (одиннадцать) месяцев каждый при условии, что ни одна из Сторон письменно не уведомит другую Сторону о намерении не продлевать аренду по договору или заключить новый договор на иных условиях. Такое уведомление должно быть доставлено другой Стороне не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока аренды или продленного срока аренды. Оформление отношений по аренде на новый срок осуществляется в следующем порядке: без подписания дополнительных документов договор аренды продлевается на новый срок на тех же условиях, что содержатся в договоре аренды.  2.1.5. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет 51 000 (пятьдесят одна тысяча) руб. в месяц, включая НДС 20% в размере 8 500 (восемь тысяч пятьсот) руб.  2.1.6. Арендатор обязан уплачивать арендную плату с момента фактической передачи земельного участка Арендатору Арендодателем по акту приема-передачи.  2.1.7. Арендатор перечисляет арендную плату на расчетный счет Арендодателя не позднее 10-го числа расчетного месяца.  2.1.8. В стоимость арендной платы входит плата за потребление электроэнергии.  2.1.9. Арендодатель может увеличивать арендную плату в одностороннем порядке на 5% с 1 апреля каждого года, кроме 2020-го. Арендатор вносит арендную плату в новом размере после получения письменного уведомления Арендодателя без подписания дополнительного соглашения.  О повышении арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора до 1 марта года, в котором арендная плата будет повышена.  2.1.10. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки.  В случае нарушения какой-либо из Сторон сроков выполнения иных обязанностей, установленных договором аренды, она выплачивает другой Стороне пени в размере 0,2% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.  **3. Порядок заключения основного договора**  3.1. В течение 14 (четырнадцати) дней с даты регистрации права собственности на образованный участок Сторона 1 обязуется письменно уведомить об этом Сторону 2 и предоставить Стороне 2 копию выписки из ЕГРН.  3.2. Проект основного договора составляется Стороной 1 с учетом условий, указанных в [разд. 2](#P37) договора.  В случае изменения характеристик земельного участка в соответствии с [п. 1.8](#P31) настоящего договора Сторона 1 вносит соответствующие изменения в проект основного договора. Данные о лицах, действующих от имени Сторон, Сторона 1 вносит на основании документов, полученных от Стороны 2 либо направленных Стороне 2 в соответствии с [п. 7.2](#P92) договора.  3.3. Сторона 1 при составлении проекта основного договора не вправе без согласования со Стороной 2 изменять какие-либо условия основного договора, установленные Сторонами в договоре, за исключением изменений, предусмотренных [п. 1.8](#P31) договора.  3.4. Сторона 1 направляет проект основного договора Стороне 2 по адресу, указанному в договоре, почтовым письмом с объявленной ценностью и описью вложения либо курьерской доставкой с передачей под расписку в двух экземплярах, подписанных Стороной 1, в течение 20 (двадцати) дней с момента регистрации права собственности Стороны 1 на образованный земельный участок.  3.5. Сторона 2 подписывает основной договор и направляет один его экземпляр Стороне 1 по адресу, указанному в договоре, почтовым письмом с объявленной ценностью и с описью вложения либо курьерской доставкой с передачей под расписку в течение 10 (десяти) дней с момента получения проекта основного договора от Стороны 1.  3.6. Если Сторона 2 обнаружит в тексте основного договора ошибки, неточности, изменение условий, указанных в [разд. 2](#P37) договора, а также если она не согласна с новыми условиями, которые добавила Сторона 1, Сторона 2 в срок не более 3 (трех) рабочих дней письменно сообщает об этом Стороне 1.  Сторона 1 в срок не более 3 (трех) рабочих дней после получения такого уведомления обязана устранить ошибки, неточности, учесть замечания и направить Стороне 2 исправленный, подписанный со своей стороны основной договор в двух экземплярах. Сторона 2 должна подписать основной договор в количестве переданных экземпляров и направить Стороне 1 один подписанный экземпляр основного договора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты повторного получения их от Стороны 1.  3.7. Стороны обязуются приложить к основному договору заверенные копии документов, подтверждающих полномочия лиц, подписавших его.  **4. Уклонение от заключения основного договора**  **и ответственность Сторон**  4.1. Уклонением от заключения основного договора признаются, в частности:  4.1.1. Нарушение какой-либо из Сторон сроков исполнения обязанностей, установленных [разд. 3](#P53) договора, более чем на 30 (тридцать) дней.  4.1.2. Заключение Стороной 1 с третьим лицом договора аренды или договора залога в отношении объекта аренды.   |  | | --- | | Примечание:  Если в отношении объекта аренды будет заключен договор аренды или залога с третьим лицом, то у этого лица возникнет право аренды или залога. Они возникают исключительно на основании договора аренды или залога, а не предварительного договора ([Постановление](consultantplus://offline/ref=ACE7687BBF37AA1A07861E0D560D865BC65D9045DBE2951B7DB3494498D8382528AD33372580348ED6DFE6ABF8131B1FA5BC280DF3E0A22Bw2l9O) Президиума ВАС РФ от 25.09.2012 N 6616/12). |   4.2. Не является уклонением от заключения основного договора спор о согласовании условий основного договора, если спорящая Сторона (Стороны) соблюдает(ют) сроки, установленные [п. 3.6](#P61) договора.  4.3. В случае уклонения одной из Сторон от заключения основного договора другая Сторона вправе потребовать от уклоняющейся Стороны уплаты штрафа в размере 200 000 (двести тысяч) руб.  4.4. За просрочку какой-либо из Сторон выполнения обязанностей, установленных [разд. 3](#P53) договора, более чем на 5 (пять) рабочих дней другая Сторона вправе потребовать уплаты пеней в размере 5 000 (пять тысяч) руб. за каждый день просрочки.  **5. Разрешение споров**  5.1. Споры, возникающие в связи с исполнением договора, разрешаются Сторонами путем направления претензий. Претензия должна быть направлена в течение 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения оснований для претензии. Сторона, получившая претензию, обязана направить ответ по существу в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения претензии.  5.2. Если Стороны не достигли согласия или одна из Сторон уклоняется от заключения основного договора, Стороны вправе передать дело в суд по правилам подсудности, установленным законодательством Российской Федерации.   |  | | --- | | Примечание:  Если сторона, которая заключила предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить основной договор. Такое требование можно заявить в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению основного договора ([п. 5 ст. 429](consultantplus://offline/ref=ACE7687BBF37AA1A0786131E430D865BC65F9C45DFEC951B7DB3494498D8382528AD333725873784D480E3BEE94B171CB9A22E15EFE2A0w2l9O) ГК РФ). |   **6. Действие договора**  6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.  6.2. Обязательства по договору прекращаются, если до окончания срока, установленного [п. 1.6](#P25) договора, основной договор не будет заключен либо одна из Сторон не направит другой Стороне предложение заключить этот договор.  **7. Заключительные положения**  7.1. Изменения и дополнения к договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.  7.2. В случае изменения реквизитов Сторон или данных о лицах, имеющих право представлять Стороны при подписании основного договора, Сторона, чьи реквизиты или данные изменились, обязана письменно сообщить об этом другой Стороне в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменений.  7.3. Уведомления и иные юридически значимые сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они посланы по адресам Сторон, указанным в договоре, почтовым письмом с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении или доставлены курьерской доставкой с получением под расписку уполномоченными лицами.   |  | | --- | | Примечание:  Если в договоре указаны конкретные адреса и способы доставки, то направление сообщений иными способами и по другим адресам будет ненадлежащим, если отправитель не знал и не должен был знать, что в договоре указан недостоверный адрес ([п. 64](consultantplus://offline/ref=ACE7687BBF37AA1A0786131E430D865BC4559440DCE7951B7DB3494498D8382528AD33372580358ADFDFE6ABF8131B1FA5BC280DF3E0A22Bw2l9O) Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25).  Вы можете указать иные способы доставки юридически значимых сообщений, но рекомендуем выбрать такие, которые позволят доказать факт получения сообщения адресатом. |   7.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.  7.5. Во всем, что не предусмотрено договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.  7.6. К договору прилагается Приложение N 1 - Схема расположения земельного участка.  **8. Реквизиты и подписи Сторон** |