**Договор**

 **ПРОЕКТ**

**уступки прав и обязанностей арендатора**

**по договору аренды земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Ульяновск | «**\_\_\_**» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года |

**ООО «Ленинские горки»**, в лице внешнего управляющего Деринга Бориса Юрьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда Ульяновской области от 18.09.2023 г. по делу № А72-846/2021, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Новый арендатор»** с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», **заключили настоящий Договор уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды** земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему Договору Арендатор передает Новому арендатору свои права и обязанности (на основании Протокола открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника ООО «Ленинские горки» от\_\_\_\_\_\_\_), предусмотренные договором аренды земельного участка (далее – Договор аренды), а Новый арендатор принимает переданные ему права и обязанности и оплатить их.
	2. Договор аренды, права и обязанности по которому передаются в рамках настоящего Договора.
		1. Договор аренды зарегистрирован в ЕГРН (запись о государственной регистрации договора аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);
		2. Срок действия Договора аренды:-\_\_\_.
	3. К Новому арендатору переходят все права и обязанности Арендатора по Договору аренды. Обязанность по внесению арендной платы у Нового Арендатора возникает после государственной регистрации перехода прав Арендатора в соответствии с настоящим Договором.
	4. Арендатор обязан передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, в том числе оригинал Договора аренды.
	5. Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав и обязанностей по указанному Договору аренды.
	6. Арендатор несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим Договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Новому арендатору прав и обязанностей.
2. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Общий размер платы за уступку прав и обязанностей по Договору аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(цена Договора).
		1. Размер задатка, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, внесенный Новым арендатором Арендатору, зачитывается в счет оплаты стоимости, указанной в пункте 2.1. Договора.
	2. Оставшаяся Цена Договора, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подлежит оплате Новым арендатором Арендатору в течение **30** календарных дней с даты подписания настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора, указанный в разделе 11 настоящего Договора.
	3. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Сторонами после полной оплаты Новым арендатором Цены Договора арендатору. В силу положений пункта 3 статьи 433 ГК РФ, настоящий Договора, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.
	4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, несет Новый Арендатор.
3. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ**
	1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Переход права аренды, уступаемого по настоящему Договору, в пользу Нового арендатора также подлежит государственной регистрации.
	2. Права и обязанности по Договору аренды переходят к Новому арендатору с момента государственной регистрации настоящего Договора и регистрации перехода права аренды в пользу Нового арендатора (с момента внесения в ЕГРН записи о сделке - государственной регистрации сделки об уступке прав по договору аренды, и внесения в ЕГРН записи об ограничении (обременении) - государственной регистрации ограничения права и обременения объекта недвижимости арендой в пользу лица, которому были переданы права по договору аренды, в соответствии с пунктом 100 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943).
4. **УВЕДОМЛЕНИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ О ПРЕХОДЕ ПРАВА АРЕНДЫ**
	1. В силу положений пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в [пунктах 5](#Par19) и [6](#Par23) настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Соответственно, передача прав и обязанностей по Договору аренды в рамках Настоящего договора производится без согласия Арендодателя.
	2. Арендатор обязуется уведомить Арендодателя об уступке прав и обязанностей по Договору аренды в пользу Нового арендатора, совершаемой в порядке предусмотренном пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, в течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.
	3. Стороны обратятся за государственной регистрацией настоящего Договора и регистрацией перехода права аренды в пользу Нового арендатора только после получения Арендодателем уведомления, указанного в пункте 4.2. настоящего Договора.
5. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. Арендатор обязан:
		1. Передать Новому Арендатору в течение **10** рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора все необходимые документы, удостоверяющие уступаемые права и обязанности.
		2. Уведомить Арендодателя об уступке прав и обязанностей по Договору аренды в порядке, предусмотренном пунктом 4.2. настоящего Договора.
	2. Новый Арендатор обязан:
		1. Уплатить Арендатору цену настоящего Договора, в порядке предусмотренном разделом 2 настоящего Договора.
		2. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.
		3. Надлежащим образом осуществлять исполнение Договора аренды после перехода к нему прав и обязанностей, в том числе своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в установленном Договором аренды порядке, а также исполнять иные обязанности, установленные Договором аренды.
6. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
7. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
	1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение или ненадлежащее выполнение является результатом наводнения, пожара, землетрясения и других стихийных бедствий, а также результатами войны, блокады, актов и действий государственных органов и других обстоятельств непреодолимой силы, не зависящих от воли сторон и возникших после подписания настоящего Договора.
	2. Сторона, которой обстоятельства непреодолимой силы препятствуют исполнению обязанностей по настоящему Договору, обязана известить об этом другую Сторону настоящего Договора в наиболее короткий срок.
	3. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору увеличивается на то время, в течение которого обстоятельства непреодолимой силы препятствовали исполнению этих обязательств.
8. **СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**
	1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.
	2. Права и обязанности по Договору аренды переходят к Новому арендатору с момента государственной регистрации определенного в пункте 3.2. настоящего Договора.
	3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.
	4. По требованию одной из Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
	5. Стороны договорились, что не поступление денежных средств в счет оплаты Цены Договора в сумме и в сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора, считается отказом Нового арендатора от исполнения обязательств по оплате уступаемого права аренды. В этом случае Арендатор вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Нового арендатора о расторжении настоящего Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Арендатором указанного уведомления, при этом Новый арендатор теряет право на получение права аренды. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.
9. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО**
	1. К отношениям Сторон, возникающим из настоящего Договора или в связи с ним, применяется право Российской Федерации.
	2. В случае возникновения споров между Сторонами по вопросам, предусмотренным настоящим Договором или в связи с ним, Стороны примут все меры к разрешению их путем переговоров. Если путем переговоров это сделать не удастся, споры и разногласия должны решаться в досудебном порядке путем направления претензий (обязательный претензионный порядок).
	3. Претензия (ответ на неё) составляется в письменной форме и направляется по почте в адрес Стороны, указанный в разделе 9 настоящего Договора ценным письмом с описью вложения, либо графический образ претензии (ответа на неё) направляется Стороне по адресу электронной почты указанному в разделе 9 настоящего Договора.
	4. Требование, указанное в претензии, может быть заявлено в суд, если Сторона, направившая претензию, получит от другой Стороны отказ удовлетворить требование или не получит ответ в течение:
		1. 20 календарных дней с момента направления претензии по почтовому адресу ценным письмом с описью вложения;
		2. 10 календарных дней с момента направления графического образа претензии по адресу электронной почты.
	5. Споры Сторон, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат разрешению в суде в соответствии с действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.
10. **ПРОЧИЕ ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Стороны признают юридическую силу документов, связанных с исполнением настоящего Договора, переданных с использованием факсимильной связи, по электронной почте и с использованием иных средств связи, которые позволяют достоверно определить, что документ исходит от Стороны-отправителя, при условии передачи в дальнейшем, в максимально короткий срок, оригиналов таких документов.
	2. Соглашения о расторжении или изменении настоящего Договора, действительны и являются неотъемлемой его частью только в случае, когда они совершены непосредственно в письменной форме и подписаны Сторонами. Один экземпляр любого соглашения, указанного в настоящем пункте подлежит направлению в адрес Арендодателя.
	3. Стороны договорились, что вопросы, не требующие специального письменного оформления, могут обсуждаться посредством обмена сообщений по электронной почте, по электронным почтовым адресам. В случае рассмотрения споров в суде такая переписка может быть предъявлена Сторонами в суд и будет ими признаваться.
	4. Надлежащим адресом для переписки и уведомлений являются почтовые адреса и адреса электронной почты Сторон, указанные в разделе 11 настоящего Договора.
	5. Об изменении своих реквизитов Стороны извещают друг друга в течение трех рабочих дней с момента их изменения. При несоблюдении этого условия обязательства другой Стороны, связанные с перепиской и расчетами по настоящему Договору, считаются исполненными надлежащим образом.
	6. С момента вступления в силу настоящего Договора все предшествующие переговоры и переписка по вопросам, которые урегулированы настоящим Договором, утрачивают силу.
	7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	8. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для хранения в регистрационном деле регистрирующего органа, по экземпляру для Арендатора и Нового арендатора, экземпляр для Арендодателя (направляется Арендатором в адрес Арендодателя в течение трех рабочих дней, с даты получения документов после проведения государственной регистрации настоящего Договора).
11. **АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Арендатор**

|  |
| --- |
|  |
| ООО «Ленинские горки» ИНН 7325053640,КПП 732501001) р/с 40702810738000175398, БИК 044525225, ПАО Сбербанк Внешний управляющий |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Б.Ю. Деринг** | **Новый арендатор**

|  |
| --- |
|  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Акт приема-передачи**

**уступки прав и обязанностей арендатора**

**по договору аренды земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. \_\_\_\_\_\_\_** | **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года** |

ООО «СИТИСТРОЙ-ПРОЕКТ» (ИНН 7719798582, ОГРН 5117746016328, адрес регистрации: 143007, Московская область, г. Одинцово, ул.Молодежная, д. 46, помещение 21, этаж 3, комната 3) в лице конкурсного управляющего Деринга Бориса Юрьевича (ИНН 771917056306, СНИЛС 026-627-612-53, почтовый адрес: 105064, г. Москва, а/я 101), действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 11.02.2021 г. по делу № А41-94138/2018, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с одной стороны, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** именуемый в дальнейшем «Новый арендатор», с другой стороны, составили настоящий Акт приема-передачи (далее - Акт) о нижеследующем:

**Арендатор передал Новому арендатору свои права и обязанности, предусмотренные договором аренды земельного участка (далее – Договор аренды), а Новый арендатор принял переданные ему права и обязанности.**

1. На дату подписания настоящего Акта стоимость Уступки прав по договору аренды оплачена Новым арендатором в полном объеме.

2. Новый арендатор каких-либо претензий к Арендатору по передаваемому Договору не имеет.

3. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**5. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор** | **Новый Арендатор:** |
|

|  |
| --- |
|  |
| **Общество с ограниченной ответственностью «СИТИСТРОЙ-ПРОЕКТ»**ОГРН 5117746016328 ИНН 7719798582КПП 770201001адрес: 143007, Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 46, пом. 21, эт. 3Адрес для направления корреспонденции: 105064, г Москва, а/я 101\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

 |  |