

11 МАЙ 2018

ДОГОВОР № 195-ПК
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(находящегося в собственности Приморского края)

г. Владивосток

Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края, в лице и.о. директора департамента Подольского Александра Сергеевича, действующего на основании Положения о департаменте земельных и имущественных отношений Приморского края, утвержденного постановлением Администрации Приморского края от 05.12.2012 № 374-па, и приказа врио Губернатора Приморского края от 27.10.2017 № 1807 (далее - Арендодатель), с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Восточный ЛУЧ» в лице директора Дарьинского Владислава Викторовича, действующего на основании Устава (далее - Арендатор), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель на основании обращения, в соответствии с пп. 33 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, соглашением об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 02.12.2016 № СПВ-105/16, дополнительным соглашением № 2 к соглашению об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 02.12.2016 № СПВ-105/16 предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:5476 площадью 108161 кв. м, из земель населенных пунктов, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, в районе «Снеговая падь» (далее - Участок), разрешенное использование: «многоквартирные жилые дома; подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта, многоярусные парковки», в рамках реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса в г. Владивостоке», с целью строительства стандартного жилья в г. Владивостоке, в границах, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Передача Участка производится сторонами по акту приёма-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Срок аренды Участка устанавливается с 01.05.2018 до 31.10.2026.

2. Размер и условия внесения арендной платы.

2.1. За указанный в п.1.1 настоящего договора Участок Арендатору устанавливается арендная плата:

на период строительства в течение первых 5-ти лет (с 01.05.2018 по 30.04.2023) в размере 2 107 977,85 (Два миллиона сто семь тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей 85 копеек в год на основании расчета (прилагается), который является неотъемлемой частью Договора;

на период строительства свыше 5-ти лет (с 01.05.2023 до 31.10.2026) в размере 15 809 833,88 (Пятнадцать миллионов восемьсот девять тысяч восемьсот тридцать три) рубля 88 копеек в год на основании расчета (прилагается), который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 1 числа месяца следующего за расчетным. За неполный месяц в начале периода аренды плата вносится не позднее 15 дней с момента подписания Договора, а в конце периода аренды - не позднее даты окончания Договора.

2.3. Арендная плата перечисляется Арендатором на счет УФК по Приморскому краю (департамент земельных и имущественных отношений Приморского края) ИНН 2538111008, КПП 254001001, Дальневосточное ГУ Банка России г. Владивосток, расчетный счет: 40101810900000010002, БИК 040507001, ОКТМО 05701000, КБК 779 1 11 05022 02 0000 120.

2.4. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, указанные в п. 2.3. Договора, а также назначение платежа, номер и дату Договора и период, за который осуществляется оплата.

2.5. Платежи считаются внесенными в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

2.6. Стороны считают размер арендной платы измененным с момента вступления в силу нормативных правовых актов, на основании которых определяется размер арендной платы, при этом составление и направление Арендатору уведомления, подтверждающего факт такого изменения не требуется.

Арендатор считается извещенным об изменении арендной платы со дня официального опубликования указанных актов и самостоятельно производит исчисление размера арендной платы на соответствующий период.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

3.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате использования Участка, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать по акту приема – передачи Арендатору Участок, указанный в п. 1.1. Договора.

3.2.2. Уведомить Арендатора об изменении платежных реквизитов для перечисления арендной платы. Уведомление может быть сделано Арендодателем неопределенному кругу лиц через средства массовой информации и официальные Интернет-ресурсы Арендодателя.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3.2. С согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды, заключенному на срок пять или менее пяти лет, третьим(ему) лицам(у), отдавать арендные права на Участок (часть участка) в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия договора, сдавать Участок (часть участка) в субаренду в пределах срока действия Договора.

По договору аренды, заключенному на срок более пяти лет - при условии обязательного уведомления арендодателя.

Данный пункт не распространяется на резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков.

3.3.3. Представлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю заявление о государственной регистрации Договора и изменений к нему.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением, разрешенным использованием.

3.4.3. Соблюдать условия использования участка, связанные с его особым правовым режимом:

на части земельного участка площадью 27 170 кв. м права арендатора ограничены, в связи с нахождением участка в границах водоохраной зоны;

на части земельного участка площадью 27 170 кв. м права арендатора ограничены, в связи с нахождением участка в границах прибрежной защитной полосы водного объекта;

на части земельного участка площадью 8 232 кв. м права арендатора ограничены, в связи с нахождением в границах участка охранной зоны инженерных коммуникаций.

Арендатору земельного участка, при наличии на участке инженерных коммуникаций, обеспечить беспрепятственный допуск представителей собственников линейных объектов или представителей организаций, осуществляющих эксплуатацию линейных объектов, к данным объектам в целях обеспечения их безопасности.

3.4.4. Своевременно уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором.

3.4.5. Осуществить государственную регистрацию Договора и изменений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

3.4.6. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в результате нецелевого использования Участка выразившиеся в ухудшении его качества и экологической обстановки, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок по их требованию.

3.4.8. В семидневный срок предоставить Арендодателю зарегистрированные в установленном порядке документы, подтверждающие передачу прав и обязанностей по договору аренды третьим лицам.

3.4.9. Не позднее чем за 3 (три) месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Участка, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

3.4.10. Письменно в семидневный срок с момента изменения юридического адреса (места жительства), банковских и иных реквизитов информировать Арендодателя. При неисполнении указанного условия вся корреспонденция, адресованная на прежние реквизиты, адреса, считается отправленной надлежащим образом.

3.4.11. По истечении срока действия Договора (не позднее дня, следующего за днем окончания срока действия договора) освободить Участок, передав его Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению.

3.4.12. Не допускать действий, приводящих к захлавлению бытовым и строительным мусором, ухудшению экологической обстановки, и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения арендуемого Участка, поддержанию надлежащего санитарного состояния территории.

3.4.13. Обеспечить беспрепятственный допуск представителей собственников линейных объектов или представителей организаций, осуществляющих эксплуатацию линейных объектов, к данным объектам в целях обеспечения их безопасности.

4. Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора и принятых на себя обязательств в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки вплоть до полного исполнения обязательства. Уплата пени не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств и устранения допущенных нарушений.

4.3. Неиспользование Арендатором Участка не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы.

5. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

5.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока.

5.2. Договор может быть изменен в период его действия или досрочно расторгнут по соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами в письменной

форме и являются неотъемлемой его частью, регистрируются Арендатором в установленном порядке, в случаях, если договор подлежит государственной регистрации.

5.3. Договор может быть расторгнут на основании и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды в случаях:

- использования Арендатором Участка не в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.1. Договора;
- невнесения Арендатором арендной платы в размере и в сроки платежа, установленные настоящим Договором, более двух раз подряд;
- нарушения Арендатором иных условий настоящего Договора и требований действующего законодательства;
- расторжения соглашения об осуществлении деятельности от «02» декабря № СПВ-105/16 заключенного в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» и внесения уполномоченным федеральным органом в реестр резидентов свободного порта Владивосток записи о прекращении статуса резидента свободного порта Владивосток.

Договор считается расторгнутым в одностороннем внесудебном порядке согласно п.1 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации путем направления Арендатору соответствующего уведомления. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре.

Настоящий Договор считается расторгнутым со дня, когда Арендатор получил либо должен был получить уведомление Арендодателя.

6. Заключительные положения.

6.1. Все споры между сторонами, возникающие по настоящему договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения земельного участка.

6.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

1. Акт приема-передачи земельного участка.
2. Расчет арендной платы.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

ИНН 2538111008

г. Владивосток,

ул. Светланская, д. 22

И.о. директора департамента земельных и
имущественных отношений Приморского края

Подольский Александр Сергеевич

М.П.



Арендатор:

ИНН 25371115708

г. Владивосток,

просп. Красного Знамени, д. 59, эт. 9, оф. 18

Директор
ООО «Восточный ЛУЧ»

Дарьинский Владислав Викторович

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю
№ 25
Продление государственной регистрации
Имя регистранта
№ 25-21-040014-57-001/2018-6
Регистрант
Богданова И.С.
(И.П.О.)



Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
№ 195-ПК

Акт
приема-передачи земельного участка

11 МАЙ 2018

г. Владивосток

Мы, нижеподписавшиеся, департамент земельных и имущественных отношений Приморского края, в лице и.о. директора департамента Подольского Александр Сергеевича, действующего на основании Положения о департаменте земельных и имущественных отношений Приморского края, утвержденного постановлением Администрации Приморского края от 05.12.2012 № 374-па, и приказа врио Губернатора Приморского края от 27.10.2017 № 1807 (далее - Арендодатель), с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Восточный ЛУЧ» в лице директора Дарьинского Владислава Викторовича, действующего на основании Устава (далее - Арендатор), с другой стороны, составили настоящий акт о следующем:

- Арендодатель передает Арендатору в аренду земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:5476 площадью 108161 кв. м, из земель населенных пунктов, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, в районе «Снеговая падь» (далее - Участок), разрешенное использование: «многоквартирные жилые дома; подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта, многоярусные парковки»;

- Состояние земельного участка на момент его передачи соответствует условиям его использования по целевому назначению;

- Арендатором земельный участок осмотрен. Претензий к его состоянию не имеется. С момента подписания настоящего акта земельный участок считается переданным Арендатору.

Передал Арендодатель:

Принял Арендатор:

ИНН 2538111008
г. Владивосток,
ул. Светланская, д. 22

ИНН 2537115708
г. Владивосток,
просп. Красного Знамени, д. 59, эт. 9, оф. 18

И.о. директора департамента земельных и имущественных отношений Приморского края

Директор
ООО «Восточный ЛУЧ»

Подольский Александр Сергеевич

Дарьинский Владислав Викторович



Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
№ 195-ПК

Расчет арендной платы с 01.05.2018 по 30.04.2023

Кадастровая стоимость участка (руб.)	Площадь земельного участка (кв.м.)	Налоговая ставка **	Ставка арендной платы*	Доля аренды (ед.)	Количество месяцев (ед.)	Сумма к оплате в год (руб.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
351 329 641,81	108 161	0,3%	2	1 / 1	12	2 107 977,85

Сумма арендной платы за год, в период с 01.05.2018 по 30.04.2023, составляет 2 107 977,85 руб.
Сумма арендной платы за месяц, в период с 01.05.2018 до 30.04.2023, составляет 175 664,82 руб.

Расчет арендной платы с 01.05.2023 до 31.10.2026

Кадастровая стоимость участка (руб.)	Площадь земельного участка (кв.м.)	Налоговая ставка **	Ставка арендной платы*	Доля аренды (ед.)	Количество месяцев (ед.)	Сумма к оплате в год (руб.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
351 329 641,81	108 161	0,3%	15	1 / 1	12	15 809 833,88

Сумма арендной платы за год, в период с 01.05.2023 по 31.10.2026, составляет 15 809 833,88 руб.
Сумма арендной платы за месяц, в период с 01.05.2023 до 31.10.2026, составляет 1 317 486,16 руб.

Согласно Постановлению Администрации Приморского края от 18.03.2015 № 87-па «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Приморского края и предоставленные в аренду без торгов» арендная плата рассчитывается по формуле:

$A = K \times Caп$, где:

A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

Caп – ставка арендной платы за использование земельного участка.

Ставка арендной платы за использование земельного участка устанавливается равной ставке, принятой для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

* установлена решением Думы города Владивостока от 30.07.2015 № 505 «Об установлении величин корректирующего и функционального коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за землю в городе Владивостоке на 2016 год».

** установлена решением Думы города Владивостока от 28.10.2005 № 108 «О земельном налоге в городе Владивостоке».

Арендная плата перечисляется арендатором на реквизиты Управления федерального казначейства:

Получатель платежа: ИНН 2538111008 КПП 254001001

УФК по Приморскому краю (департамент земельных и имущественных отношений Приморского края)

Расчетный счет 40101810900000010002 в банке

Дальневосточное ГУ Банка России г. Владивосток

БИК 040507001

КБК 779 1 11 05022 02 0000 120

ОКТМО 05701000

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 27.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
28.04.2018 № 25/000/003/2018-43067	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	25:28:040014:5476

Номер кадастрового квартала:	25:28:040014
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Приморский край, г.Владивосток, в районе "Снеговая Падь"
Площадь:	108161 +/- 115 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	351329641.81
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	многоквартирные жилые дома; подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта, многоуровневые парковки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров. земельный участок исключен из границ запретных зон
Получатель выписки:	Зубарева Наталья, от имени представляемого по доверенности: Приморский край

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	Волгонова О. А.
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № 2 Раздела 2 (вид объекта недвижимости)

Всего листов раздела 2: _____

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

28.04.2018 № 25/000/003/2018-43067

Кадастровый номер: 25:28:040014:5476

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Приморский край
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 25-25/001-25/001/015/2016-5238/1 от 30.11.2016
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренда, Приморский край, г.Владивосток, в районе "Снеговая Падь", кад.№ 25:28:040014:5476, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, площадь 108 161 кв. м	
дата государственной регистрации:		06.10.2016	
номер государственной регистрации:		25-25/001-25/001/015/2016-2492/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 28.03.2016 продолжительностью 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Казенное предприятие Приморского края "Единая дирекция по строительству объектов на территории Приморского края", ИНН: 2540139530, ОГРН: 1082540000355	
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 15.03.2016 №28-Ю-21525; Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01.08.2016	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Волгонова О. А.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

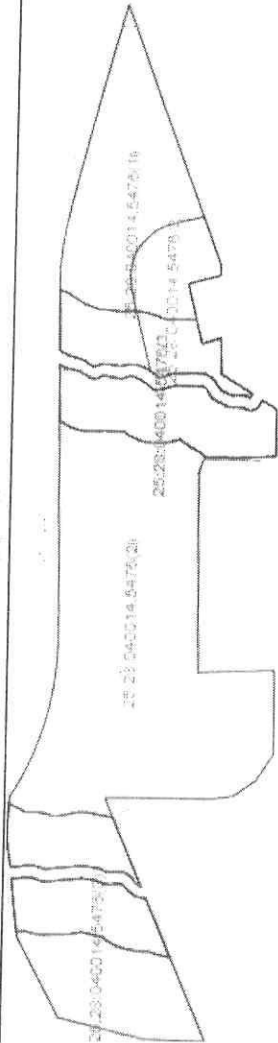
Лист № 3 Раздела 3 Всего листов раздела 3 Всего разделов: Всего листов выписки:

28.04.2018 № 25/000/003/2018-43067

Кадастровый номер:

25:28:040014:5476

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Волкогонова О. А.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

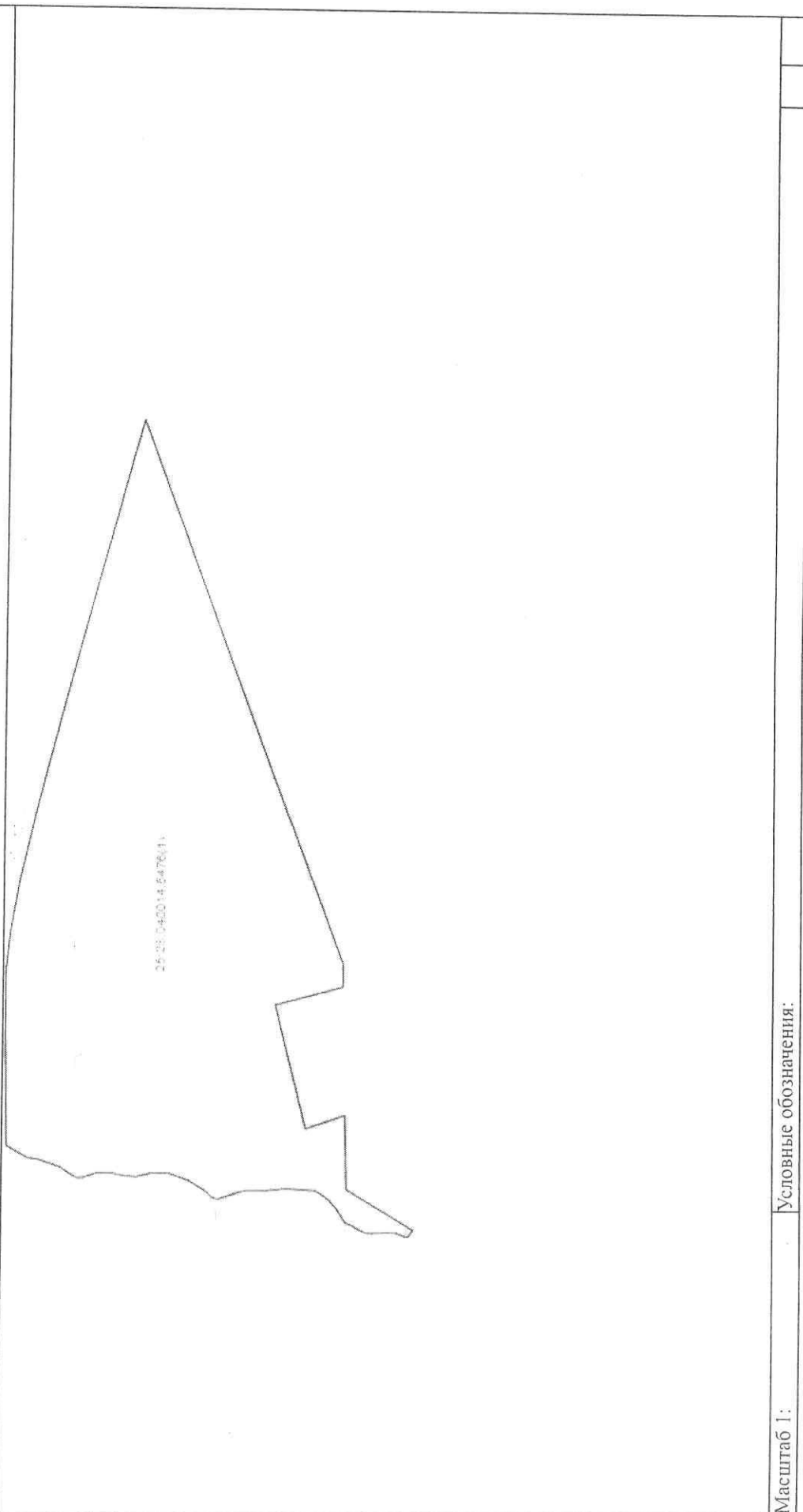
(вид объекта недвижимости)

Лист № 3 Раздела 3 Всего листов раздела 3 Всего листов выписки:

28.04.2018 № 25/000/003/2018-43067

Кадастровый номер: 25:28:040014:5476

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

(подпись)

Волкогонова О. А.

(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № 3 Раздела 3

Всего листов раздела 3:

Всего листов выписки: _____

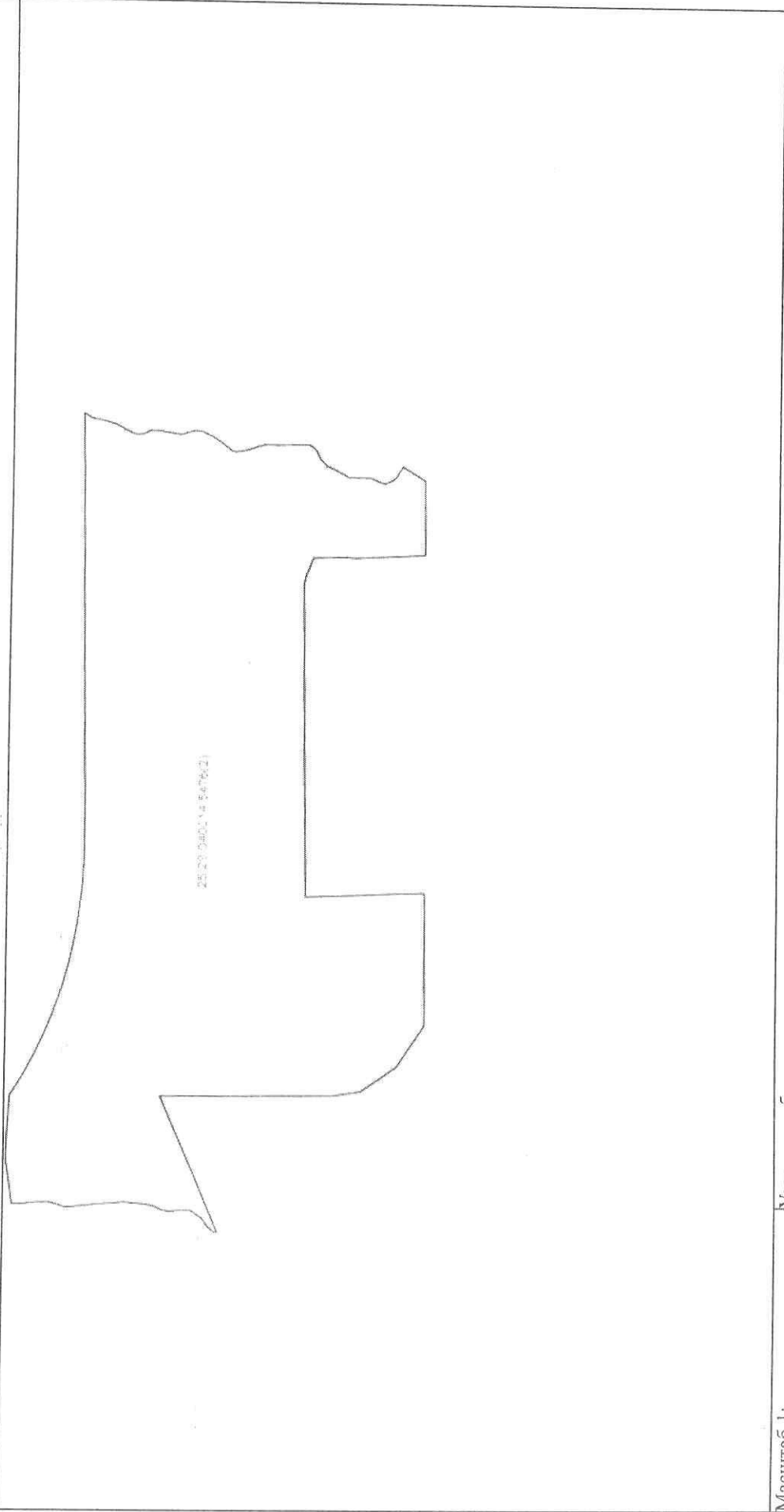
28.04.2018 № 25/000/003/2018-43067

Всего разделов: _____

Кадастровый номер:

25:28:040014:5476

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

(подпись)

Волкогонова О. А.

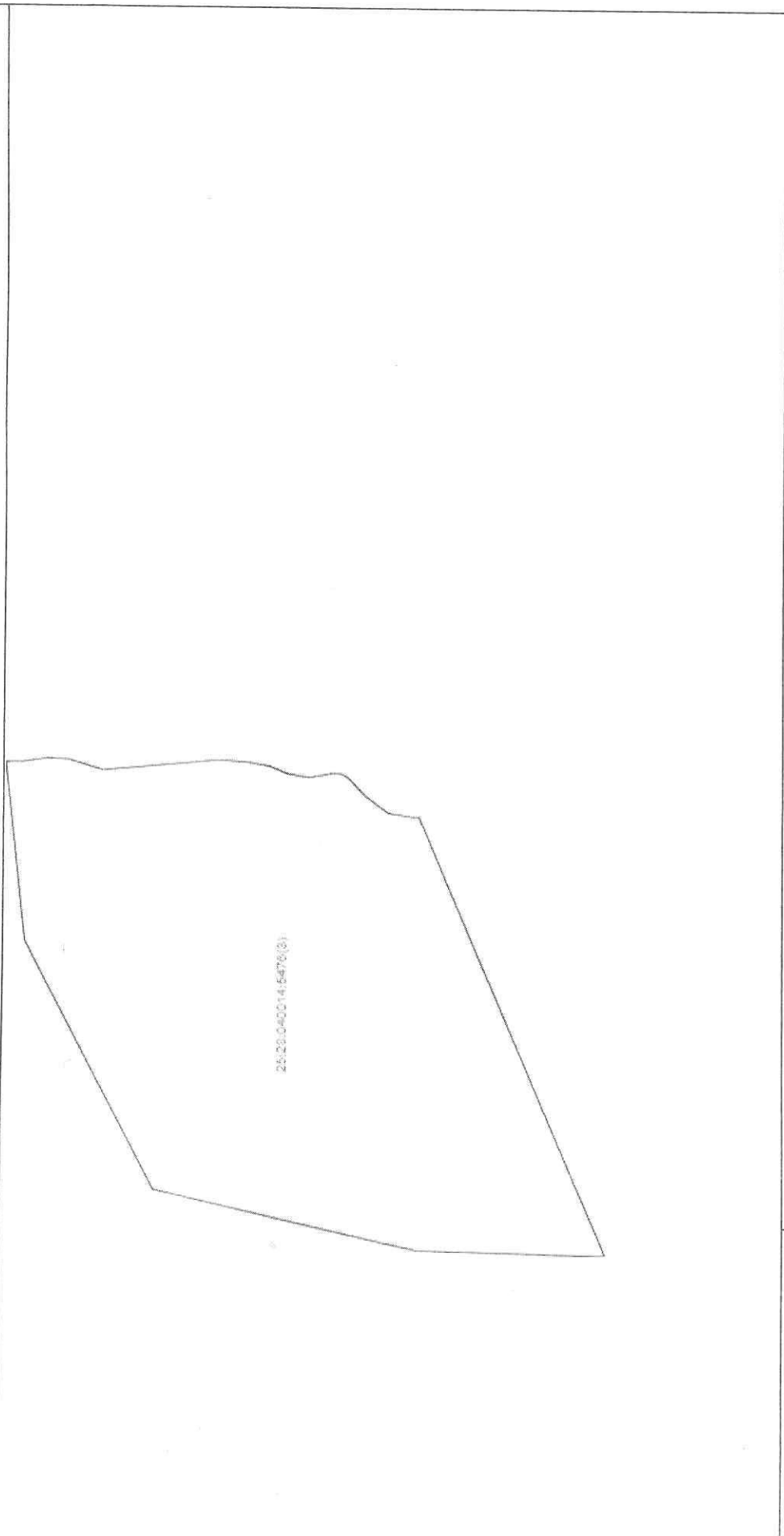
(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>28.04.2018</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
№ <u>25/000/003/2018-43067</u>			
Кадастровый номер: <u>25:28:040014:5476</u>			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Волкогонова О. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

В данном пакете сброшюровано

В. Френсуча листов

Главный специалист-эксперт

К. В. Остроумова

