

**ДОГОВОР № 25-28-010043-АУ-А-НР-00418
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**« 14 » декабря 2020

г. Владивосток

Управление муниципальной собственности г. Владивостока, в лице начальника Управления муниципальной собственности г. Владивостока Пикула Дмитрия Владимировича, действующего на основании Положения об Управлении муниципальной собственности г. Владивостока, утвержденного постановлением администрации города Владивостока от 04.08.2000 № 1439, распоряжения администрации города Владивостока от 19.09.2019 № 2978-рл, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ДальВостокСтрой», в лице генерального директора Задворного Максима Геннадьевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании протокола №2 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена от 24.11.2020, а Арендатор принимает, на условиях настоящего Договора, во временное пользование земельный участок с кадастровым номером 25:28:010043:2087 площадью 8468 кв. м, из земель населенных пунктов, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, в районе д. 81 (далее - Участок), с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для использования в целях: строительства многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше.

2. Срок договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 88 месяцев с момента подписания акта приема-передачи Участка.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.3. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Государственная регистрация настоящего договора, осуществляется по заявлению Арендатора.

3. Права и обязанности сторон**3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. Изменить условия Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Требовать у Арендатора сведения о состоянии и использовании Участка, которые должны быть предоставлены Арендатором в течение 10 (десяти) дней с момента получения данного требования.

3.1.3. На возмещение убытков, в том числе упущенной выгоды, в случаях и порядке, предусмотренных статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.1.4. Беспрепятственного доступа на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра и проверки на предмет соблюдения условий настоящего Договора, требований действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.5. Отказаться от Договора (исполнения Договора) или от осуществления прав по Договору в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных пунктом 6.3 Договора.

3.1.6. Расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации, а также статьями 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

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

3.2.2. Уведомить Арендатора об изменении платежных реквизитов для перечисления арендной платы, об изменении 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. Арендатор имеет право на заключение нового договора аренды только в случаях и порядке, установленных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.3.2. В пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, передать в субаренду, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог без согласия арендодателя при условии его уведомления.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. На основании статей 40, 41, 42 Земельного кодекса Российской Федерации использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и его разрешенным использованием, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе с соблюдением требований градостроительных регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

3.4.2. Своевременно вносить арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.3. В соответствии с пунктом 13 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации обеспечить доступ на Участок Арендодателю (его законным представителям), представителям органов, осуществляющих государственный и муниципальный земельный контроль, а также представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта к данному объекту в целях обеспечения его безопасности (в случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта) по их требованию.

3.4.4. Уведомить Арендодателя путем направления ему заказного письма с почтовым уведомлением о вручении не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием действия Договора.

3.4.5. В целях обеспечения санитарного содержания городских территорий нести ответственность за надлежащее санитарное содержание прилегающих территорий в порядке, установленном Администрацией Приморского края.

3.4.6. За действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории ответственность несет Арендатор. Действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории, действующих как по поручению (соглашению) Арендатора (с Арендатором), так и без такового, считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

3.4.7. Соблюдать правила благоустройства территории Владивостокского городского округа в соответствии с муниципальным правовым актом города Владивостока от 15.08.2018 № 45-МПА «Правила благоустройства территории Владивостокского городского округа».

3.4.8. Письменно путем направления заказного письма с почтовым уведомлением о вручении в семидневный срок информировать Арендодателя об изменении места нахождения (места жительства), банковских и иных реквизитов. При неисполнении указанного условия вся корреспонденция, адресованная на прежние реквизиты, адреса, считается отправленной надлежащим образом.

3.4.9. По письменному запросу Арендодателя своевременно предоставлять необходимые сведения о состоянии и использовании Участка в течение 10 (десяти) дней с момента получения запроса.

3.4.10. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

3.4.11. По истечении срока действия настоящего Договора (не позднее дня, следующего за днем окончания срока действия Договора), освободить Участок, передав его Арендодателю по акту приема-передачи, и привести Участок в состояние, пригодное для его дальнейшего использования по целевому назначению. В случае если Участок не освобожден Арендатором в указанный срок, Арендатор обязан уплачивать неустойку в размере двойной арендной платы, установленной настоящим Договором за каждый месяц просрочки, вплоть до полного освобождения Участка.

3.4.12. В случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), не позднее дня, следующего за днем получения уведомления об отказе от Договора (исполнения Договора), освободить Участок, передав его Арендодателю по акту приема-передачи, и привести Участок в состояние, пригодное для его дальнейшего использования по целевому назначению.

3.4.13. Соблюдать ограничения по использованию Участку, указанные в пунктах 7.3., 7.4. договора.

3.4.14. Соблюдать требования Федерального закона от 22.11.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции».

4. Размер и условия арендной платы

4.1. За указанный в п.1.1. настоящего Договора Участок Арендатору устанавливается на основании расчета (прилагается) арендная плата:

- в размере 30 275 492 руб. 48 коп. (тридцать миллионов двести семьдесят пять тысяч четыреста девяносто два рубля 48 копеек) в год;

- в размере 2 522 957 руб. 71 коп. (два миллиона пятьсот двадцать две тысячи девятьсот пятьдесят семь рублей 71 копейка) в месяц.

4.2. Арендная плата, подлежащая уплате, исчисляется от установленного п. 4.1 настоящего Договора размера годовой арендной платы за Участок со дня передачи Участка, за каждый день использования и вносится равными долями ежемесячно до 1 числа месяца следующего за расчетным. За неполный месяц в начале периода аренды плата вносится пропорционально количеству дней в месяце.

Сумма задатка засчитывается в счет арендной платы за земельный участок по договору аренды за соответствующий период.

В случае, если задаток не превышает первый платеж, разница между первым платежом и задатком вносится в течение 15 календарных дней со дня передачи Участка, указанного в пункте 1.1 Договора. Неустойка, указанная в пункте 5.2. Договора за указанный период не

начисляется. Сумма арендной платы, подлежащая уплате в бюджет Владивостокского городского округа считается уплаченной со дня зачисления ее на единый счет бюджета Владивостокского городского округа.

4.3. Арендная плата начисляется за период пользования Участком, начало которого определено Сторонами в п. 2.1 Договора. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств в порядке, предусмотренном п.п. 4.1., 4.2. настоящего Договора.

4.4. Арендная плата перечисляется Арендатором на УФК по Приморскому краю (Управление муниципальной собственности г. Владивостока), ИНН 2536097608, КПП 254001001, расчетный счет 40101810900000010002 в Дальневосточное ГУ Банка России г. Владивосток, БИК 040507001, ОКТМО 05701000. Коды бюджетной классификации (КБК) по оплате аренды за землю - 966 111 05012 04 0001 120, КБК для перечисления начисленных пеней (штрафов, неустоек) – 966 116 07090 04 0230 140.

В разделе "Назначение платежа" обязательно указывать: номер Договора аренды: 25-28-010043-АУ-А-НР-00418.

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

4.6. Размер арендной платы, определенной Договором, ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды, путем направления Арендодателем в адрес Арендатора письменного уведомления.

4.7. Неиспользование Участка арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При неуплате Арендатором арендной платы в установленные настоящим Договором сроки начисляется пеня в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей на день уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, в пересчете за каждый день просрочки от общей суммы задолженности.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании его срока и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой его частью, в случаях, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

6.3. Арендодатель вправе отказаться от Договора (исполнения Договора) в одностороннем порядке в случае:

а) невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного п. 4.2 Договора срока для внесения арендных платежей;

б) использования земельного участка, не в соответствии с его целевым назначением, определенным пунктами 1.1, 3.4.1 Договора;

в) нарушения арендатором требований Федерального закона от 22.11.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции».

Арендодатель направляет Арендатору по адресу, указанному в Договоре, заказным письмом уведомление об отказе от Договора в одностороннем порядке и необходимости освобождения занимаемого земельного участка в срок, установленный пунктом 3.4.12 Договора.

Договор считается прекращенным с момента получения Арендатором уведомления об отказе от договора (исполнения Договора).

7. Заключительные положения

7.1. Все споры между сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Претензии направляются Сторонами заказным письмом с почтовым уведомлением о вручении. В случае недостижения Сторонами согласия спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Приморского края.

7.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

7.3. Ограничение: 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.

7.4. Установить ограничения использования земельным участком: На всем земельном участке установить ограничения прав арендатора, в связи с наличием на участке охранной зоны коммунальных тепловых сетей объекта «Производственно-тепловой комплекс Восточного района г. Владивостока». На всем земельном участке установить ограничения прав арендатора, в связи с нахождением участка в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-5) объекта культурного наследия федерального значения «Саперный редут № 4 Владивостокской крепости». На всем земельном участке установить ограничения прав арендатора, в связи с нахождением участка в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-4) объекта культурного наследия федерального значения «Саперный редут № 4 Владивостокской крепости».

Приложение:

1. Акт приема-передачи земельного участка - приложение № 1.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель
ИНН 2536097608
г. Владивосток, ул. Западная, 15

Начальник Управления муниципальной
собственности г. Владивостока

Пискула Дмитрий Владимирович
М.П.

Арендатор
ИНН 2536320528
г. Владивосток, ул. Светлановская, д. 59,
каб. 1

Генеральный директор
ООО СЗ «Даль Восток Строй»

Задворный Максим Геннадьевич
М.П.



Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
№ 25-28-010043-АУ-А-НР-00418
от « 14 » декабря 2020

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

« 14 » декабря 2020

г. Владивосток

Мы, нижеподписавшиеся, Управление муниципальной собственности г. Владивостока, в лице начальника Управления муниципальной собственности г. Владивостока Пикула Дмитрия Владимировича, действующего на основании Положения об Управлении муниципальной собственности г. Владивостока, утвержденного постановлением администрации города Владивостока от 04.08.2000 № 1439, распоряжения администрации города Владивостока от 19.09.2019 № 2978-рл (Арендодатель), с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ДальВостокСтрой», в лице генерального директора Задворного Максима Геннадьевича, действующего на основании устава, (Арендатор), с другой стороны, составили настоящий акт о следующем.

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает, на условиях настоящего Договора, во временное пользование земельный участок с кадастровым номером 25:28:010043:2087 площадью 8468 кв. м, из земель населенных пунктов, имеющий местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, в районе д. 81 (далее - Участок), с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для многоэтажной застройки, для использования в целях: строительства многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше.

Арендатор в день подписания акта принял в пользование земельный участок в качественном и техническом состоянии как он есть на день принятия (подписания) акта.

Участок осмотрен Арендатором, претензий по существу договора и к качеству земельного участка Арендатор не имеет.

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель
ИНН 2536097608
г. Владивосток, ул. Западная, 15

Начальник Управления
муниципальной собственности
г. Владивостока

Пикула Дмитрий Владимирович

М.П.

Арендатор
ИНН 2536320528
г. Владивосток, ул. Светланская, д. 59,
каб. 1
Генеральный директор
ООО СЗ «ДальВостокСтрой»

Задворный Максим Геннадьевич

М.П.



...решено, пронумеровано и скреплено
печатью

21 (двадцать один) (лист)

Главный специалист V разряда отдел по
управлению и распоряжению земельными
участками, государственная собственность
на которые не разграничена Управления
муниципальной собственности
г. Владивостока

 Т.А. Шевцова



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю
Номер регистрационного округа 25

Произведена государственная регистрация договора аренды
Дата регистрации 18.12.2020
Номер регистрации 25/28.010043.2087-25/056/2020-2
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор прав _____



подпись: М.П. _____ Ф.И.О. Бабенко А.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Итого пронито, пронумеровано и сдано в печать _____ (ов).



Государственный регистратор
Дата: _____ М.П. Бабенко А.П.

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью
двадцать лист
Вр.и.о.нотариуса



-ВОСТОК

**Российская Федерация
город Владивосток Приморского края
Девятнадцатое марта две тысячи двадцать первого года**

Я, Яскевич Андрей Валерьевич, временно исполняющий обязанности
нотариуса Владивостокского нотариального округа Буровой Надежды
Васильевны, свидетельствую верность копии с представленного мне
документа.

Зарегистрировано в реестре: № 25/100-н/25-2021- 3-1305.

Уплачено за совершение нотариального действия: 1110 руб. 00 коп.



30

А.В.Яскевич