

ДОГОВОР

аренды земельного участка с последующим выкупом

г. Владивосток

«01» октября 2022 г.

Акционерное общество «Владивостокское монтажное управление «Дальэлектромонтаж», (далее – АО ВМУ «ДЭМ») именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Аляпушкина Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДЭМ-Строй», (далее – ООО «СЗ ДЭМ-Строй») именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Федорова Александра Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в возмездное пользование с последующим выкупом находящийся у него в собственности земельный участок с кадастровым номером 25:28:030017:7018 общей площадью 14 597 +/- 42 кв.м, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Новожилова, 21; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); ограничения (обременения) - запрет отчуждения на основании определения Арбитражного суда Приморского края от 11.09.2019 г. по делу №А-51-23421/2015.

1.2. Передаваемый в аренду земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 06.04.2022г. на земельный участок (Приложение №1 к настоящему договору).

1.3. Арендатор обязуется принять вышеуказанный земельный участок в аренду по акту приема-передачи, использовать его по целевому назначению и произвести его выкуп у Арендодателя в соответствии с условиями настоящего договора.

1.4. Целью использования арендуемого по настоящему договору земельного участка является: строительство на нем многоквартирных жилых домов с инфраструктурой, при котором: общая площадь застройки составит не менее 6 324,31 кв.м., этажность - не менее 30 этажей, количество квартир – не менее 656 шт., общая площадь квартир – не менее 29 914,44 кв.м., количество парковочных мест – не менее 350 шт.; ориентировочный срок окончания строительства и сдачи объекта в эксплуатацию - 2-й квартал 2025 года.

1.5. Земельный участок, переданный Арендатору по настоящему договору, используется им с обязательным дополнительным условием, по которому Арендатор за свой счет в срок до 30.09.2023 года осуществляет демонтаж нежилого здания с кадастровым номером 25:28:030017:355 площадью 1 450,6 кв.м, расположенного в его границах, с сохранением обособленного объекта гражданской обороны, находящегося в подвальном помещении этого нежилого здания, с соблюдением всех необходимых требований, установленных в отношении указанного объекта (средства коллективной защиты) при проведении его реконструкции.

1.6. Использование земельного участка Арендатором по другому назначению запрещено.

1.7. Земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего договора, передается в аренду сроком на 5 лет. Срок аренды может быть:

- изменен (продлен или сокращен) по соглашению сторон в зависимости от сроков окончания работ по строительству на арендуемом земельном участке многоквартирных домов и сдачи их в эксплуатацию;
- сокращен по инициативе Арендодателя в случае неисполнения Арендатором условий, закрепленных в пункте 3.2.6. настоящего договора.

1.8. После исполнения Арендатором обязательств, закрепленных в пункте 1.5. настоящего договора, следствием чего станет снятие обременения с земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, Арендатор имеет право на условиях настоящего договора произвести выкуп земельного участка у Арендодателя.

1.9. Права и обязанности Арендатора по выкупу земельного участка обеспечиваются условиями настоящего договора.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ВЫКУПНАЯ СТОИМОСТЬ.

2.1. Размеры арендной платы за пользование земельным участком и выкупная стоимость земельного участка установлены соглашением сторон на момент заключения настоящего договора на основании его кадастровой стоимости, вида разрешенного использования, целевого назначения земельного участка и не подлежат изменению в ходе исполнения настоящего договора.

2.2. Размер арендной платы по настоящему договору составляет: **4 000 000,00** (Четыре миллиона) руб. (в том числе НДС 20% - 666 666,67 руб.) - за один календарный год, за квартал - **1 000 000,00** руб. (Один миллион) (в том числе НДС - 166 666,67 руб.)

2.3. Арендная плата вносится Арендатором в следующем порядке:

- первый платеж за первые два квартала аренды - не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным периодом;
- последующие платежи - ежеквартально не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным периодом.

2.4. Размер выкупной стоимости земельного участка составляет **120 000 000** (Сто двадцать миллионов), руб. (НДС не предусмотрен).

2.5. Стоимость расходов Арендатора, связанных с исполнением обязательств, предусмотренных пунктом 1.5 настоящего договора, учтена при установлении размера выкупной стоимости земельного участка и дополнительно не оплачивается Арендатору.

2.6. Выкуп земельного участка Арендатором производится не позднее срока окончания аренды, установленного настоящим договором. Переход права собственности на земельный участок от Арендодателя к Арендатору будет произведен на основании соглашения о выкупе земельного участка с даты его государственной регистрации. Соглашение о выкупе земельного участка, заключенное Сторонами, будет являться дополнением к настоящему договору и его неотъемлемой частью.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. С письменного согласия Арендодателя, возводить с соблюдением правил застройки зданий, строений, сооружений (в том числе временных) 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.

3.1.2. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 620 ГК РФ.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

3.2.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством.

3.2.4. Своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 2 настоящего договора. Указанная обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи земельного участка по акту приема-передачи.

3.2.5. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора.

3.2.6. Выкупить земельный участок у Арендодателя в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.7. Вернуть Арендодателю земельный участок по акту возврата в случае, если строительство многоквартирного жилого дома на этом земельном участке не будет начато, и Арендатор не получит разрешения на строительство многоквартирных домов на арендуемом земельном участке до **30.06.2023** года. В этом случае при возврате земельного участка Арендатор должен освободить его от всех возведенных им построек и сооружений, очистить его территорию.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль использования земельного участка Арендатором с периодичностью один раз в квартал.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ.

4.1.3. Требовать от Арендатора возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору по акту приема-передачи земельный участок в течение 10 дней календарных с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.2.2. В 3-х месячный срок с даты передачи земельного участка в аренду произвести демонтаж всех находящихся на нем в настоящее время временных и капитальных строений и сооружений, за исключением нежилого здания, указанного в пункте 1.5. настоящего договора, вывезти с территории находящегося там имущество, очистить ее от мусора.

4.2.3. Уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Заключить с Арендатором соглашение о выкупе земельного участка на условиях настоящего договора и передать земельный участок в собственность Арендатору после оплаты им его выкупной стоимости.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Арендодатель запрещает передавать земельный участок (или его часть) в субаренду третьим лицам.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы и выкупной стоимости земельного участка Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,05 % от суммы фактической задолженности за каждый день просрочки, но не более 30% от суммы задолженности.

5.4. В случае нарушения Арендодателем срока передачи Арендатору земельного участка в собственность, установленного настоящим договором, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,05% рублей за каждый день просрочки, но не более 10% от выкупной стоимости земельного участка.

5.5. В случае нарушения срока возврата земельного участка, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% рублей за каждый день просрочки, но не более 10% от выкупной стоимости земельного участка.

5.6. В случае наступления обстоятельств форс-мажора стороны будут освобождены от ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров и/или направления претензий. Сторона, получившая претензию, обязана направить уведомление о ее получении в течение 5 рабочих дней с момента получения. Ответ по существу должен быть направлен стороной в течение 20 рабочих дней с момента получения претензии.

6.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Приморского края.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации и действует до момента фактического исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются сторонами путем заключения ими дополнительных соглашений к настоящему договору.

7.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для Управления ФРС по Приморскому краю, осуществляющего государственную регистрацию настоящего договора.

7.4. В остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Приложением и неотъемлемой частью настоящего договора является план кадастровая выписка на земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего договора.

7.6. Основанием заключения настоящего договора для Арендодателя является решение общего собрания акционеров АО ВМУ «ДЭМ» от 17.05.2022г. (Протокол № 7 -2022 от 17.05.2022 г.)

Приложение:

- 1) Выписка из ЕГРН от 06.04.2022г.
- 2) Протокол годового общего собрания акционеров № 7-2022 от 17.05.2022г.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АО ВМУ «ДЭМ»
Юр. адрес: 690011, г. Владивосток,
ул. Новожилова, д. 21
ОГРН 1022501799759 ИНН 2537038394
КПП 253701001
р/с 40702810200040009027 ПАО
«Дальневосточный банк» г. Владивосток
к/с 30101810900000000705
БИК 040507705
Тел. 8(423) 263-66-00 info@dem-vl.ru

Генеральный директор
АО ВМУ «ДЭМ»

/Аляпушкин С.Н./



АРЕНДАТОР: ООО «СЗ ДЭМ-Строй»
Юр. адрес: 690011, г. Владивосток,
ул. Новожилова, д.21 офис 103
ОГРН 1222500005320ИНН 2540267404
КПП 254001001
р/с. № 40702810700100010138 в ПАО СКБ
Приморья «Примсэпбанк»
к/с. 30101810200000000803
БИК 040507803
Тел. 8-951-000-00-06 aodem.101@gmail.com

Генеральный директор
ООО «СЗ ДЭМ-Строй»

/Федоров А.А./



70



Дата 08.11.2022
прошито и пронумерован
5 листов

КГАУ «ИФЦ Приморского края»
ул. Борисенко, г. Владивосток 555
Создан электронный образ документа
Вережников Ю.И.
(ф.и.о.) 08.11.2022
(дата)

Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле № 25:28:030017:7018

Копия выдана "25" мая 2023 г.

В копии 5 листов.

Копия сделана с электронного документа (электронного образа документа).

Инженер 1 категории

(должность уполномоченного
должностного лица)

(подпись, м.п.)

Варфоломеева Е.Г.

(фамилия, инициалы)



Экземпляр электронного документа на основании информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, выдан в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2018 № 442-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федерального закона от 05.04.2013 № 42-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».

Уполномоченный: Варфоломеева Е.Г.

Дата: 31 МАЙ 2023

Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 64575127400433833109200328139839306360
Срок действия с 17.05.2022 по 10.08.2023
Кому Выдан: ФГБУ «ФКП Росреестра»

Дата 31 МАЙ 2023

КОПИЯ ВЕРНА (рошито и пронумерована)

