

Договор аренды земельного участка №1

п. Вольно-Надеждинское Приморского края

18 декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВОСТОК 2014», в лице Директора Чекулаева Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРЕСТИЖ СТРОЙ», в лице Генерального директора Загороднюка Руслана Викторовича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает за плату, а Арендатор принимает во владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. земельный участок площадью 62701 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, кадастровый номер 25:10:011500:2898, находящийся по адресу (имеющий местоположение): Приморский край, Надеждинский район, п. Новый, ул. Молодежная (далее-Участок).

1.2. Арендатор принимает во владение и пользование участок, являющийся предметом настоящего Договора, для целей строительства на нем многоквартирных домов, детского сада, административного помещения, парковки с навесом, иных зданий и сооружений, необходимых для реализации проекта строительства, указанных в разрешении на строительство, к получению которого стремится Арендатор.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается сроком на 5 (пять) лет.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Плата за пользование земельным участком устанавливается в соответствии с настоящим пунктом.

Стороны установили следующий порядок определения стоимости аренды и ее оплаты:

3.1.1. За период с 18.12.2023 г. по 31.12.2023 г. арендная плата за пользование участком составляет 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, за период с 01.01.2024 г. по 31.01.2024 г. арендная плата за пользование участком составляет 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. Оплата аренды по настоящему пункту Договора осуществляется не позднее 3 (третьего) дня месяца, следующего за расчетным.

3.1.2. На период с 01.02.2024 г. по 20.12.2024 г. арендная плата за пользование земельным участком устанавливается равной 61 800 000 (шестьдесят один миллион восемьсот тысяч) рублей

00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

В случае если Арендатором будет получено разрешение на строительство на указанном земельном участке ранее 20.12.2024 г., считается, что сумма аренды по настоящему пункту Договора уплачивается Арендатором не за период с 01.02.2024 г. по 20.12.2024 г., а за период с 01.02.2024 г. по дату выдачи разрешения на строительство.

Оплата аренды за указанный в настоящем пункте период производится Арендатором в следующем порядке:

3.1.2.1. За каждый месяц периода Арендатор выплачивает Арендодателю сумму в размере 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек не позднее 5 (пятого) дня месяца, следующего за расчетным.

3.1.2.2. После 20.12.2024 г. либо после получения Арендатором разрешения на строительство (в зависимости от того, что наступит ранее) Арендатор обязуется уплатить остаток оговоренной в п.3.1.2. суммы, рассчитанной по формуле:

$61\ 800\ 000 - S$, где S – сумма уплаченных арендных платежей по п.3.1.2.1.

Оплата суммы, рассчитанной по правилам настоящего пункта, осуществляется в течение 15 (пятнадцати) дней с даты наступления события – основания для оплаты.

3.1.3. Оплата аренды за период с 21.12.2024 г. либо с даты выдачи разрешения на строительство (в зависимости от того, что наступит ранее) до даты окончания срока действия Договора (пункт 6.5. Договора) определяется сторонами в следующем порядке.

Стоимость аренды в указанный срок определяется Сторонами в размере 7,5 % размера выручки Арендатора от продажи каждого помещения в возведенных на Участке многоквартирных домах в рамках разрешения на строительство, к получению которого стремится Арендатор.

Выплата арендной платы, установленной настоящим пунктом Договора, осуществляется Арендатором следующим образом:

3.1.3.1. После введения в эксплуатацию возведенных на участке жилых домов, а также получения на банковский счет Арендатора денежных средств со счетов эскроу покупателей жилых помещений (дольщиков по договорам долевого участия), Арендатор с полученных денежных средств возвращает кредитной организации заемные (кредитные) средства, выданные Арендатору для целей строительства соответствующего жилого дома (очереди), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счет Арендатора. Иные заемные средства, полученные от иных организаций/физических лиц на любые цели, возвращаются после выплаты Арендодателю стоимости аренды по п.3.1.3. Договора.

3.1.3.2. Выплата арендной платы осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты погашения долга Арендатора перед кредитной организацией, указанного в п.3.1.3.1. настоящего Договора, в пропорции 50% от оставшейся после погашения суммы – перечисляется Арендодателю, 50 % от оставшейся суммы приходится на Арендатора.

В случае, если Арендатор осуществил строительство без привлечения кредитных (заемных) средств, Арендатор осуществляет расчеты по правилам настоящего пункта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств, указанных в п.3.1.3.1., на банковский счет Арендатора.

3.1.3.3. Выплата сумм, причитающихся Арендодателю по п.3.1.3.2. настоящего Договора, осуществляется до того момента, пока полученные им денежные средства за аренду в совокупности своей не будут равны сумме, рассчитанной по формуле: $V * 7,5\%$, где V – выручка от продажи всех помещений, расположенных в возведенных многоквартирных домах согласно разрешению на строительство, к получению которого стремится Арендатор.

3.2. Стороны договорились, что Арендатор вправе оплатить стоимость аренды досрочно, а также частично-досрочно любой дополнительной суммой в день платежа.

3.3. Датой исполнения обязательства Арендатора по оплате считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На досрочное расторжение Договора или односторонний отказ от Договора в случаях, установленных пунктом 6.2.

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

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором вследствие нарушения требований настоящего Договора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц, если иной срок не установлен законом, о необходимости освобождения Участка в связи с окончанием срока действия Договора или в случае досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа от Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Передавать свои права и обязанности по Договору с согласия Арендодателя. В указанном случае ответственным по Договору перед Арендодателем становится новый Арендатор, за исключением передачи прав в залог. При этом заключение нового Договора не требуется.

4.3.3. Переход прав и обязанностей по Договору совершается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в случаях, установленных законом.

4.3.4. Арендатор не вправе передавать в залог право аренды Участка по настоящему Договору, за исключением случая, если такое право передается в залог кредитной организации для обеспечения обязательств Арендатора по договорам целевого кредита (займа) для строительства многоквартирных домов на Участке.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Своевременно в соответствии с условиями Договора вносить арендную плату.

4.4.4. Соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законному представителю), представителям государственных органов доступ на Участок по их требованию и выполнять все предписания указанных должностных лиц.

4.4.6. Возвратить Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в день, следующий за днем окончания срока при истечении срока действия Договора, досрочном расторжении Договора или одностороннем отказе Арендодателя от Договора. Возврат Участка оформляется актом приема-

передачи земельного участка.

4.4.7. При расторжении и (или) прекращении Договора Арендатор обязан погасить имеющуюся задолженность по арендной плате.

4.4.8. В 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об изменении реквизитов Арендодателя (наименование, местонахождение, банковские реквизиты).

4.4.9. По письменному требованию Арендодателя предоставлять отчет о полученной выручке за период, указанный в таком требовании, в течение 7 (семи) дней с момента получения требования.

4.5. Арендатор не вправе передавать Участок или его часть в субаренду без письменного согласия Арендодателя (собственника Участка).

4.6. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня начисляется со дня образования задолженности по арендной плате и перечисляется в порядке, предусмотренном пунктами 3.1.1-3.1.3 Договора.

5.3. В случае если Арендатор в срок, установленный в Договоре, не возвратил Участок либо возвратил его несвоевременно, арендная плата за все время просрочки возврата начисляется в размере, установленном п.3.1.2.1. Договора.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Досрочное расторжение Договора или односторонний отказ от Договора по инициативе Арендодателя возможны:

6.2.1. При задержке внесения арендной платы в течение 30 календарных дней.

6.2.2. При использовании Участка с существенным нарушением условий Договора либо с неоднократными нарушениями.

6.2.3. При использовании Участка не в соответствии с его целевым назначением, разрешенным использованием.

6.3. В случае одностороннего отказа от Договора, последний считается расторгнутым по истечении месячного срока со дня получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от Договора.

6.4. Смена собственника Участка не является основанием для расторжения Договора.

6.5. Договор считается прекращенным по истечении срока аренды либо с даты ввода в эксплуатацию законченных строительством многоквартирных домов и иных объектов на Участке (в зависимости от того, что наступит ранее).

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются

путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия между Сторонами путем переговоров, спор передается на разрешение Арбитражного суда по месту нахождения Арендодателя.

7.3. Стороны предусмотрели обязательный претензионный порядок. Срок рассмотрения претензии -15 календарных дней с даты получения претензии.

8. Особые условия Договора

8.1. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Росреестра по Приморскому краю.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему несет Арендатор.

8.3. Заключая настоящий Договор, Арендатор осведомлен о всех особенностях, характеристиках Участка, ограничениях использования Участка, включая наличие сервитута - на часть площадью 2498 кв.м земельного участка с кадастровым номером 25:10:011500:470, в пользу обладателя публичного сервитута – ООО «Газпром межрегионгаз» (ИНН 5003021311), на основании Соглашения об установлении сервитута б/н от 08.06.2022 г., распоряжения Министерства имущества и земельных отношений Приморского края от 28.10.2021 г. №221-рз. Заключение настоящего Договора не влияет на права сторон по Соглашению об установлении публичного сервитута. Арендодатель также обязуется передать Арендатору права использования земли, расположенной в кадастровом квартале 25:10:011500, площадью 5146 кв.м, для проезда к арендуемому земельному участку, после того, как такое право будет получено самим Арендодателем.

8.5. Стороны договорились о том, что пока Стороной настоящего Договора не получены юридически значимые документы на бумажном носителе, признается надлежащим направлением и подписанием таких документов отправка подписанных электронных образов данных документов на адреса электронной почты Сторон, указанных в разделе 9 настоящего Договора.

Приложения.

- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 25:10:011500:2898 №RU255000007202300000004427.

- Топографическая съемка земельного участка с кадастровым номером 25:10:011500:2898.

- Соглашения об установлении сервитута б/н от 08.06.2022 г.

- Распоряжение Министерства имущества и земельных отношений Приморского края от 28.10.2021 г. №221-рз.

9. Подписи сторон

Арендодатель:

ООО «ВОСТОК 2014»

692481, Приморский Край, р-н Надеждинский, с Вольно-надеждинское, тер Тор Надеждинская
ИНН/КПП 2543040521/252101001

Арендатор:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРЕСТИЖ СТРОЙ»»**

692525, Приморский край, г Уссурийск,
Уссурийская ул, зд. 52а, этаж/помещ. 2/11
ИНН 2511126656/251101001

ОГРН 1142543001149
Р/сч 40702810613540000270
В ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ
(ПАО) г.Москва
к/с 30101810145250000411
БИК044525411

Генеральный директор

/С.С. Чекулаев/

М.П.



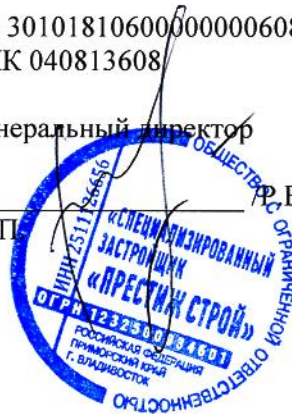
ОГРН 1232500034601
Р/сч 40702810350000106119
В ПАО СБЕРБАНК Доп.офис 8635/0186

к/с 30101810600000000608
БИК 040813608

Генеральный директор

/В.В. Загороднюк/

М.П.



Дата 19 ДЕК 2023

Пронито и пронумеровано



6 (Шарль) Мистов
ОТДЕЛ КРАЕВЫХ МФЦ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ
ДОКУМЕНТОВЕД
АТЛАСКИНА Е.А.

КГАУ «МФЦ Приморского края»
пр. 100-лет Владивостоку, г. Владивосток 011
Создан электронный образ документа
Атласкина Е.А.
(Ф.И.О.)
19 ДЕК 2023 (подпись)
(дата)