

ДОГОВОР № 3
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(право на заключение которого продано на аукционе)

«28» декабря 2012 г.

г. Владивосток

Департамент земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице исполняющего обязанности директора департамента Соколовой Натальи Сергеевны, действующего на основании Положения о департаменте земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края от 25.09.2009 №263-па и приказа от 29.10.2012 № 817-л, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН-П" в лице генерального директора Петрушенко Михаила Валерьевича, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. На основании распоряжения департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края от 16.11.2012 №2411, протокола от 21.12.2012 №1 результатов аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и в соответствии с настоящим договором, Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок) из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: «Многоквартирные жилые дома», для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровым номером: **25:28:050049:3978**, площадью **17425** кв. м, Местоположение: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, 57; в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка от 12.11.2012 №25/00-12-140149, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. При подписании настоящего договора Сторонами Участок считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором с момента начала срока действия договора.

1.3. Срок аренды устанавливается 5 (пять) лет - с **21.12.2012** г. по **20.12.2017** г.

2. Размер и условия внесения арендной платы.

2.1. За указанный в п.1.1 настоящего договора Участок Арендатору устанавливается арендная плата в размере **32822** руб. **66** коп. (Тридцать две тысячи восемьсот двадцать два рубля **66** копеек) в месяц на основании расчета (прилагается), который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Размер арендной платы в период с начала срока аренды до заключения Договора (даты Договора либо даты его государственной регистрации) устанавливается в порядке п. 2.1. Договора и оплачивается Арендатором одновременно за весь указанный период.

2.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 1 числа следующего месяца. 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. Платежи считаются внесенными в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

2.4. Арендная плата перечисляется Арендатором на счет УФК по Приморскому краю (Департамент земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края) ИНН 2538111008, КПП 253801001, ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ по Приморскому краю г.Владивосток, расчетный счет: 40101810900000010002, БИК 040507001, ОКАТО 05401000000. Коды бюджетной классификации (КБК) по оплате аренды за землю - 779 111 05012 04 0001 120.

2.5. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, указанные в п. 2.4. Договора,

а также точное назначение платежа, номер и дату Договора и период, за который осуществляется оплата.

2.6. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в случае изменения действующего законодательства путем подписания сторонами дополнительного соглашения к Договору, либо направления Арендатору дополнительного соглашения заказным письмом с уведомлением, которое Арендатор обязан в течение 7 дней с даты его получения рассмотреть и подписать (заверить печатью) и вернуть в адрес Арендодателя.

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 экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, 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. 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.

3.2.3. Своевременно информировать Арендатора об изменении арендной платы.

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

3.3.3. С согласия Арендодателя сдавать Участок (часть участка) в субаренду в пределах срока действия Договора и с соблюдением всех его условий.

3.3.4. По истечении срока настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами и при прочих равных условиях заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не ранее чем за 3 (три) месяца, но не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия Договора.

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 и требованиями утвержденной проектной документации.

3.4.3. Соблюдать условия использования участка, связанные с его особым правовым режимом: **На части земельного участка площадью 2 035 кв.м установить ограничения прав арендатора в связи с наличием на участке технических зон инженерных коммуникаций.**

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

3.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

3.4.6. В случаях передачи прав и обязанностей по договору аренды третьим(ему) лицам(у) предоставить Арендодателю документы, подтверждающие такую передачу, зарегистрированные в установленном законом порядке.

3.4.7. В случаях, установленных законодательством, в месячный срок с даты Договора осуществить государственную регистрацию Договора и изменений к нему в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и в течение семи дней с даты регистрации представить Арендодателю зарегистрированные Договор и изменения к нему.

3.4.8. Нессти расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, а также изменений к нему.

3.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца 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 их изменения информировать Арендодателя об изменении юридического адреса (места жительства), банковских и иных реквизитов. 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 (если на новый срок не будет заключен или пролонгирован договор аренды), 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 захламлению бытовым и строительным мусором, ухудшению экологической обстановки, и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы разрушения или повреждения на арендуемом Участке и поддержанию надлежащего санитарного состояния территории.

3.4.13. Выполнять благоустройство, озеленение и санитарное содержание прилегающей территории в соответствии с «Правилами санитарного содержания территорий, организации уборки и обеспечения чистоты в городе Владивостоке», установленными Муниципальным правовым актом города Владивостока от 05.04.2011 № 297-МПА.

3.4.14. Обеспечить подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства в срок не более 6 месяцев со дня заключения настоящего договора.

3.4.15. Выполнить работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих после окончания строительства передаче в муниципальную собственность в срок 4 года со дня утверждения проекта планировки территории.

3.4.16. Завершить строительство в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка в период срока действия Договора.

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.

4.4. В случае неосвобождения Участка в срок, указанный в п.3.4.11. Арендатор обязан уплачивать неустойку в размере двойной арендной платы, установленной Договором за каждый месяц просрочки, вплоть до полного освобождения Участка или заключения договора на новый срок.

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 соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляю Сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой его частью, в случае необходимо регистрируются Арендатором в установленном порядке.

5.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случ: указанных в п.3.1.1. Договора.

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

- использования Арендатором Участка не в соответствии с целевым назначением, указани в п. 1.1. Договора;
- невнесения Арендатором арендной платы в размере, установленном настоящим Договоро в течение двух месяцев;
- нарушения Арендатором иных условий настоящего Договора и требований действующе законодательства.

При этом Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором письменной (казаным письмом с уведомлением) отказа Арендодателя.

6. Заключительные положения.

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

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

Приложения:

1. Кадастровый паспорт участка
2. Акт приема-передачи земельного участка
3. Расчет арендной платы

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель
ИНН 2538111008
690033, г.Владивосток,
ул.Бородинская, д.12
Исполняющий обязанности директора
департамента земельных отношений,
государственного строительного надзора
и контроля в области долевого
строительства Приморского края

Арендатор
ИНН 2511051344
690001, г.Владивосток,
ул. Светланская, д.83, каб. 515-Б
Генеральный директор
ООО "РЕГИОН-П"

Соколова Наталья Сергеевна

М.П.

Петрушенко Михаил Валерьевич

М.П.

Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Official stamps and signatures of the Federal Service for Land Management, including a circular stamp of the Primorsky Krai Department of Land Relations and a rectangular stamp of the Federal Service for Land Management.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

12.11.2012 № 25/00-12-140149

| | | | | | | | | |
|-----------------------|--|---|--|--|--|---------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Кадастровый номер | 25:28:050049:3978 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 4 | | |
| Общие сведения | | | | | | | | |
| 4 | Предельные номера: | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.11.2012 | | | | | | |
| 5 | 6 | | | | | | | |
| 7 | Местоположение: край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Русская 57 | | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена |
| 8.2 | — весь — — — — — | | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома | | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование/характеристика деятельности: — | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 17425 +/- 46 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 98467978 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 5650.96 | 14 | Система координат: МСК 25, зона 1 | |
| 15 | Сведения о правах: — | | | | | | | |
| 16 | Особые отметки: Сведения подготовлены по заявлению №25-0-1-50/3101/2012-1904. | | | | | | | |
| 17 | — | | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | 18.1 | Номера образованных участков: — | | | | | |
| | | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | | |
| | | 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: — | | | | | |

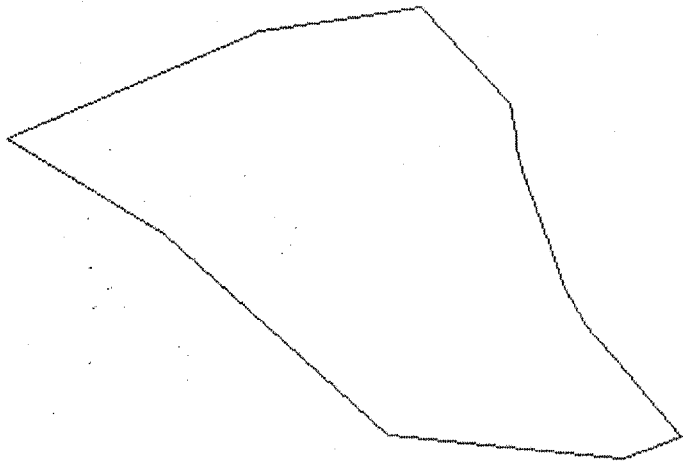
Начальник отдела
(наименование должности)

Я. О. Войло
(инициалы, фамилия)

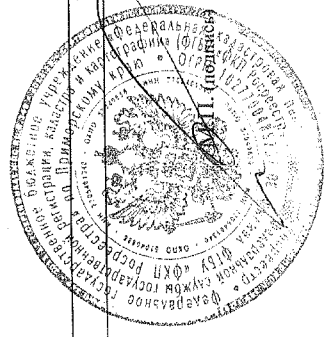


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

12.11.2012 № 25/00-12-140/49

| | | | | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер | 25:28:050049:3978 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4 |
| <p>План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Piney Bowes Marino Corp. LLC.</p>  | | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:2500 Условные знаки: — | | | | | |

Начальник отдела
 (наименование должности)



Я. О. Войло
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 12.11.2012 № 25/00-12-140149

В.3

| | | | | | | | |
|---|-------|-------------------------------------|--------------|----------------|--|---|-----------------|
| 1 | | Кадастровый номер 25:28:050049:3978 | | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 4 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | | | | |
| 4 | № п/п | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика | Лица, в пользу которых установлены обременения | | |
| | 1 | 1 | 2035 | | | | |

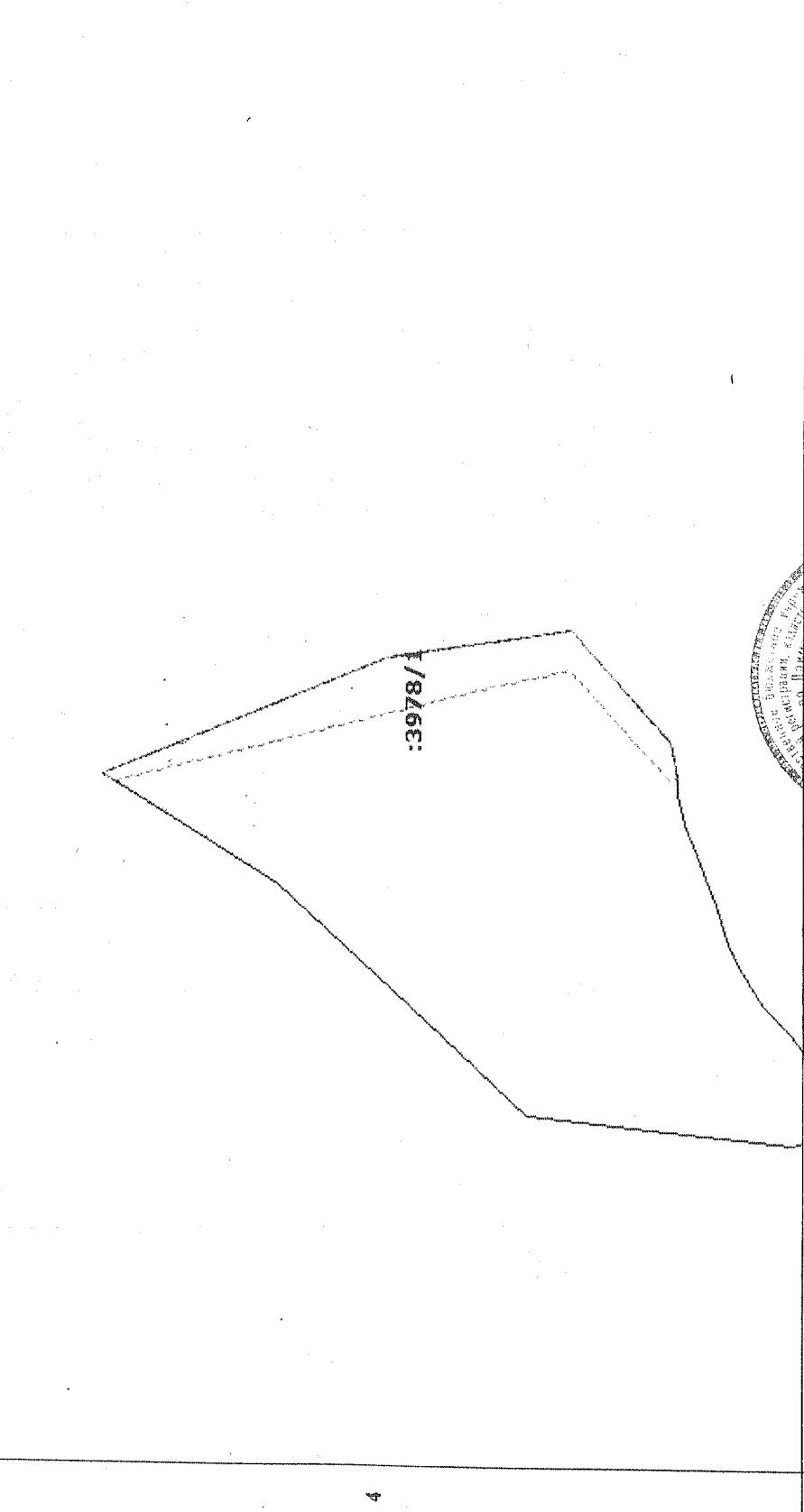
Начальник отдела
 (наименование должности)

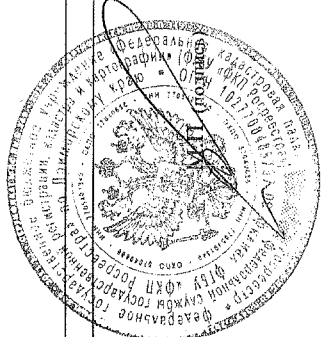
Я. О. Войло
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 12.11.2012 № 25/00-12-140149

В.4

| | | | | | |
|--|-------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер 25:28:050049:3978 | 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 4 |
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | | | | |
| Учтовый номер части: 25:28:050049:3978/1 Мархителе 2008 © 5DK Developer License © 2008 Pitney Bowes Marlin Software | | | | | |
|  | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:2000 | | | | |



Начальник отдела
 (наименование должности)

Я. О. Войло
 (инициалы, фамилия)

Приложение № 1 к договору аренды
земельного участка № 3 от 28.12.2012
(право на заключение которого продано
на аукционе)

**Акт
приема-передачи земельного участка**

"21" декабря 2012 г.

г. Владивосток

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края, в лице исполняющего обязанности директора департамента Соколовой Натальи Сергеевны, действующего на основании Положения о департаменте земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края от 25.09.2009 №263-па и приказа от 29.10.2012 № 817-л, (далее - Арендодатель), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН-П" в лице генерального директора Петрущенко Михаила Валерьевича, действующего на основании устава, (далее - Арендатор) составили настоящий акт о следующем:

- Арендодатель передает Арендатору в аренду земельный участок площадью 17425 кв. м, Местоположение: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, 57, согласно прилагаемому кадастровому паспорту;
- Состояние вышеуказанного 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
ИНН 2538111008
690033, г.Владивосток,
ул.Бородинская, д.12
Исполняющий обязанности директора
департамента земельных отношений,
государственного строительного надзора
и контроля в области долевого
строительства Приморского края

Соколова Наталья Сергеевна



Принял Арендатор
ИНН 2511051344
690001, г.Владивосток,
ул. Светланская, д.83, каб. 515-Б
Генеральный директор
ООО "РЕГИОН-П"

Петрущенко Михаил Валерьевич



Приложение № 2 к договору аренды
земельного участка № 3 от 28.12.2012
(право на заключение которого продано
на аукционе)

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

| Кадастровая стоимость участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка земельного налога % | Итоговый Коэффициент аренды (ед.) = $K_{\text{фи}} * K_{\text{кор}}$ | Доля аренды (ед.) | Количество оплач. месяцев (ед.) | Сумма к оплате (руб.) |
|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---|-------------------|---------------------------------|-----------------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| 98467978 | 17425 | 0,2 | 2 * 1 | 1 / 1 | 12 | 393871,91 |

Итоговая сумма арендной платы рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{пл}} = A_{\text{с}} * C_{\text{кд}}, \text{ где}$$

$A_{\text{пл}}$ - годовая сумма арендной платы

$C_{\text{кд}}$ - кадастровая стоимость

$A_{\text{с}}$ - ставка арендной платы

$$A_{\text{с}} = C_{\text{зн}} * K_{\text{фи}} * K_{\text{кор}}, \text{ где}$$

$C_{\text{зн}}$ - ставка земельного налога

$K_{\text{фи}}$ - коэффициент функционального использования

$K_{\text{кор}}$ - коэффициент корректирующий

Сумма арендной платы за полный год составляет **393871,91** руб.

Сумма арендной платы за месяц составляет **32822,66** руб.

Арендная плата перечисляется арендатором на счет Управления федерального казначейства:

Получатель платежа: ИНН 2538111008

УФК по Приморскому краю (Департамент земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края)

Р/сч. 40101810900000010002 в банке

ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ по Приморскому краю г.Владивосток

БИК 040507001

КБК 779 111 05012 04 0001 120

ОКАТО 05401000000

КПП 253801001

В разделе "Назначение платежа" обязательно указывать:

Номер договора аренды № 3 (право на заключение которого продано на аукционе)

от 28.12.2012



В данном пакете сброшюровано

Шевель листов

Начальник отдела по

предоставлению и распоряжению

земельными участками для целей

строительства

В.В. Заматина
В.В. Заматина