

**ДОГОВОР № 05-Ю-18395
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"13" декабря 2013г.

г. Владивосток

Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края, в лице исполняющего обязанности директора департамента Терехова Ильи Александровича, 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 Губернатора Приморского края от 05.11.2013 № 341 (далее Арендодатель), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Торговый Дом "Транзит-ДВ", в лице Президента Управляющей компании ООО "Группа "Транзит-ДВ" Польченко Игоря Александровича (далее Арендатор), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель на основании распоряжения департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 22.11.2013 № 2843-рз предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером **25:28:050063:323** площадью **9026 кв. м.**, из земель населенных пунктов, находящийся по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный Ключ, д.5 (установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир жилой дом) (далее Участок), для использования в целях для дальнейшей эксплуатации одноэтажного здания (лит. А) с цокольным этажом (лит. А1), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Передача Участка производится сторонами по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.3. Срок аренды Участка устанавливается **49 (сорок девять) лет** с момента подписания настоящего Договора.

2. Размер и условия внесения арендной платы.

2.1. За указанный в п.1.1 настоящего договора Участок Арендатору устанавливается арендная плата в размере **199227 руб. 74 коп. (Сто девяносто девять тысяч двести двадцать семь рублей 74 копейки)** 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 и имущественных отношений Приморского края) ИНН 2538111008, КПП 254001001, 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, подписать (заверить печатью) и возвратить 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 и 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. 1.1. 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 963,00 кв.м. права арендатора ограничены, в связи с нахождением участка в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе ручья. На части земельного участка площадью 1 483,00 кв.м. права арендатора ограничены, в связи с нахождением участка в границах 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 государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому

до и в течение семи дней с даты регистрации представить Арендодателю зарегистрированные Договор и изменения к нему.

3.4.8. Нести 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 (*данный пункт не применяется в отношении физических лиц, которым земельные участки предоставляются для индивидуального жилищного строительства*).

3.4.14. Обеспечить сбор и накопление образующих отходов с соблюдением требований природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства. В месячный срок с момента подписания договора заключить договор на утилизацию или захоронение отходов с лицензированной организацией (*данный пункт применяется для объектов временного назначения*).

3.4.15. 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» (*данный пункт применяется в отношении земельных участков, предоставляемых для целей не связанных со строительством, под объекты розничной торговли*).

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

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

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, установленном настоящим Договором, в течение двух месяцев;
- нарушения Арендатором иных условий настоящего Договора и требований действующего законодательства.

При этом Договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором письменного (заказным письмом с уведомлением) отказа 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. Кадастровый паспорт участка
2. Акт приема-передачи земельного участка
3. Расчет арендной платы

Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель
ИНН 2538111008
г. Владивосток, ул. Светланская, д. 22
исполняющий обязанности директора
департамента земельных и
имущественных отношений
Приморского края

Терехов Илья Александрович

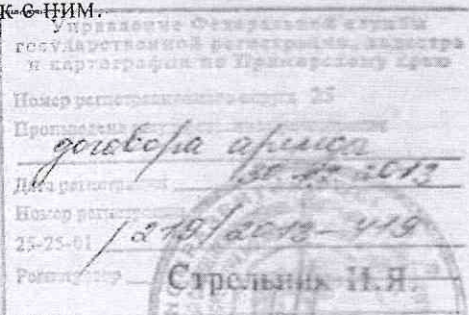
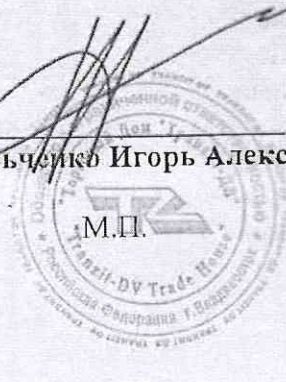
М.П.



Арендатор
ИНН 2536118544
г. Владивосток, ул. Уборевича, д.13
Президент Управляющей компании
ООО "Группа "Транзит-ДВ"

Польченко Игорь Александрович

М.П.



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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" августа 2013 г. № 25/00-13-226132

1	Кадастровый номер: 25:28:050063:323	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала: 25:28:050063				
Общие сведения					
5	Предельные номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.08.2013		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир одноэтажное здание (лит. А) с цокольным этажом (лит. А1). Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный Ключ, д. 5				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации одноэтажного здания (лит. А) с цокольным этажом (лит. А1)				
11	Площадь: 9026±/-33 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 39845547.78				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 25:28:050063:323		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 27.08.2015.		

Начальник отдела
(наименование должности)

А. М. Ременок
(инициалы, фамилия)



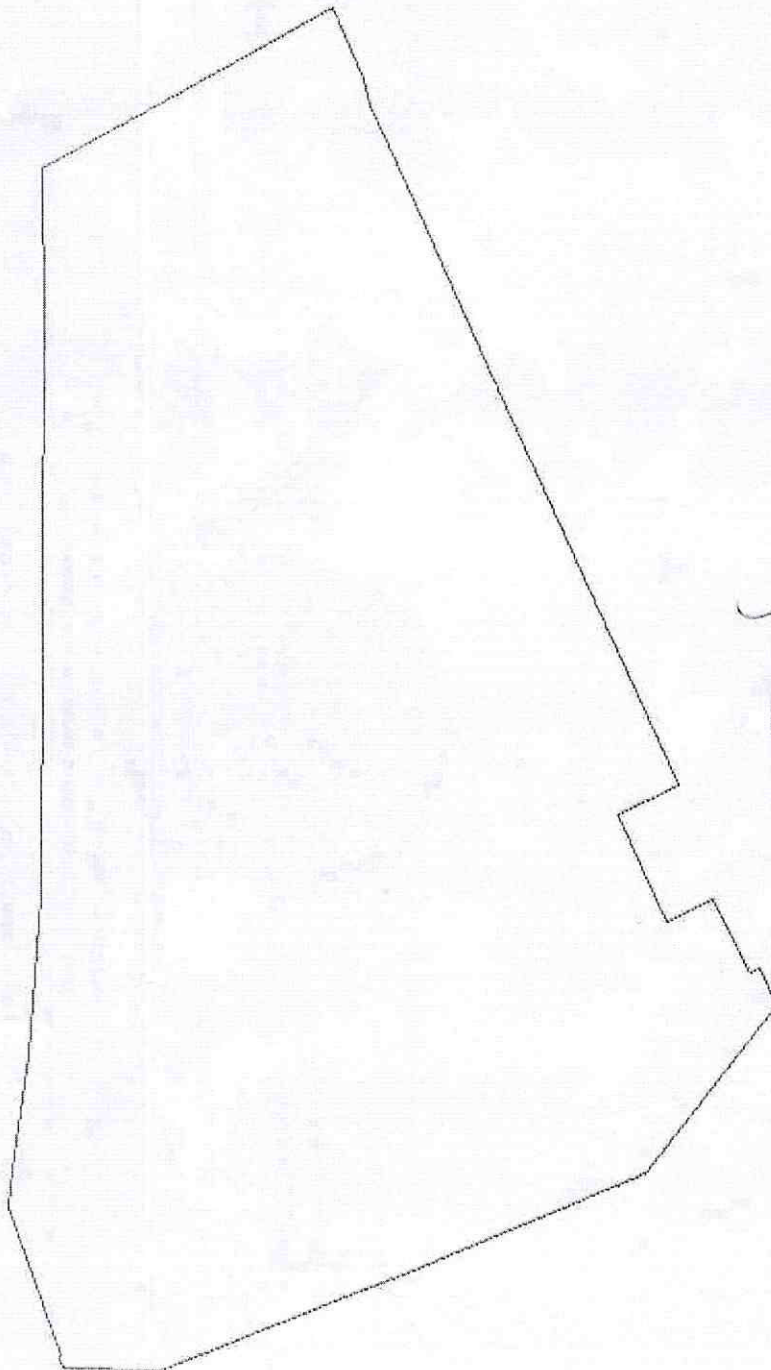
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" августа 2013 г. № 25/00-13-226132

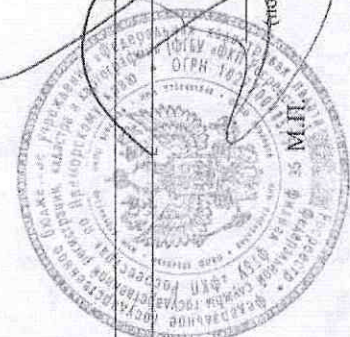
1 Кадастровый номер: 25:28:050063:323 2 Лист № 2 3 Всего листов: 6

Плани (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1:900



Условные знаки: —



Начальник отдела
(наименование должности)

А. М. Ременюк
(инициалы, фамилия)

5 Масштаб 1:900

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" августа 2013 г. № 25/00-13-226132

Кадастровый номер: 25:28:050063:323

1				2	Лист № 3	3	Всего листов: 6
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	1	963	в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе ручья	—			
2	2	1022	часть участка занята объектом недвижимости (лит. А) с поковым этажом (лит. А-1)	—			
3	3	1483	в границах технических зон населенных пунктов	—			

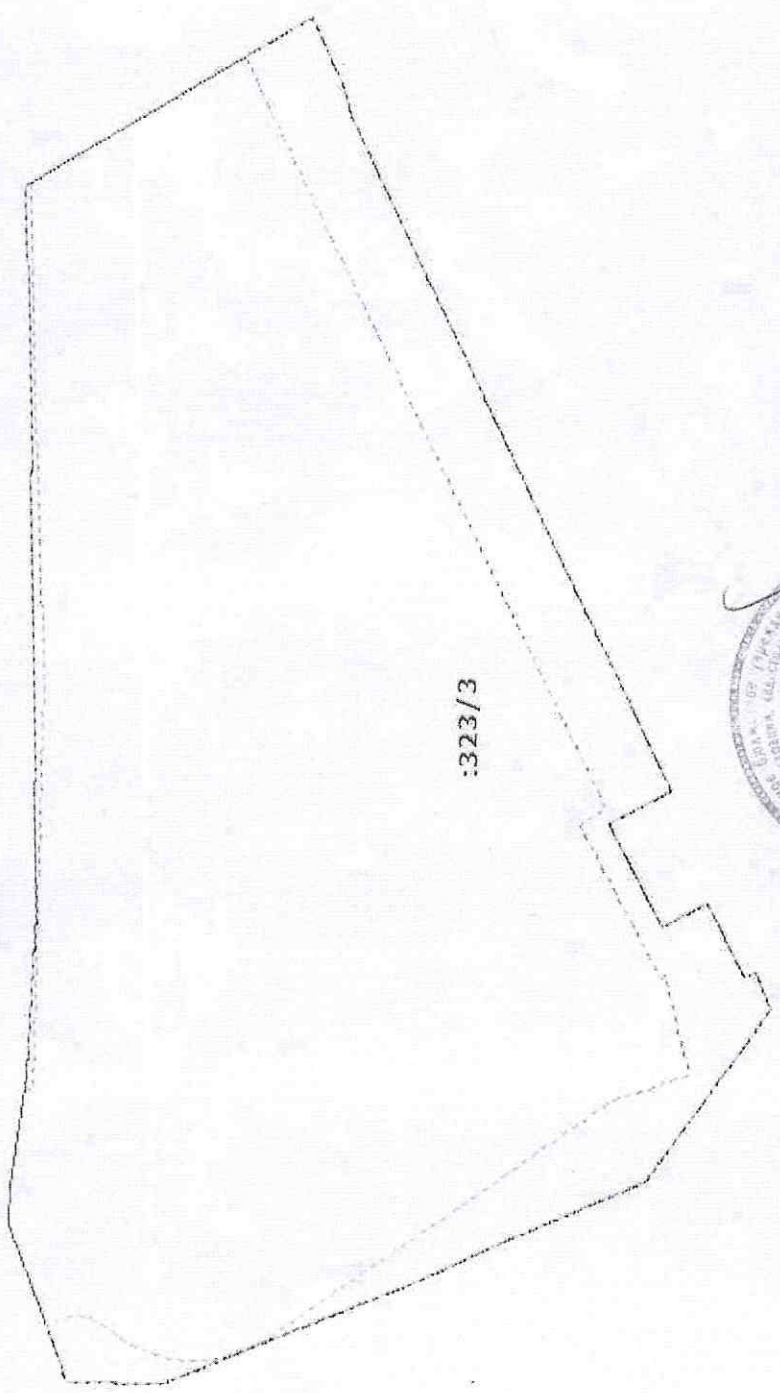


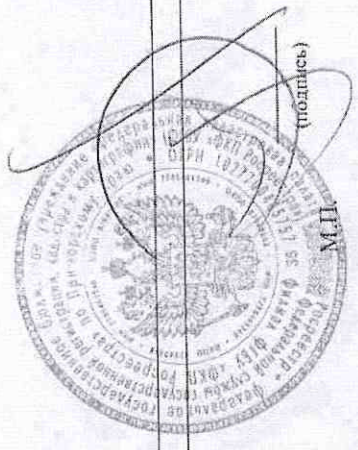
Начальник отдела
(наименование должности)

А. М. Ременюк
(инициалы, фамилия)

КП.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"26" августа 2013 г. № 25/00-13-226132

1	Кадастровый номер: 25:28:050063:323	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Учетный номер части: 25:28:050063:323/3					
:323/3 					
5	Масштаб 1:900				



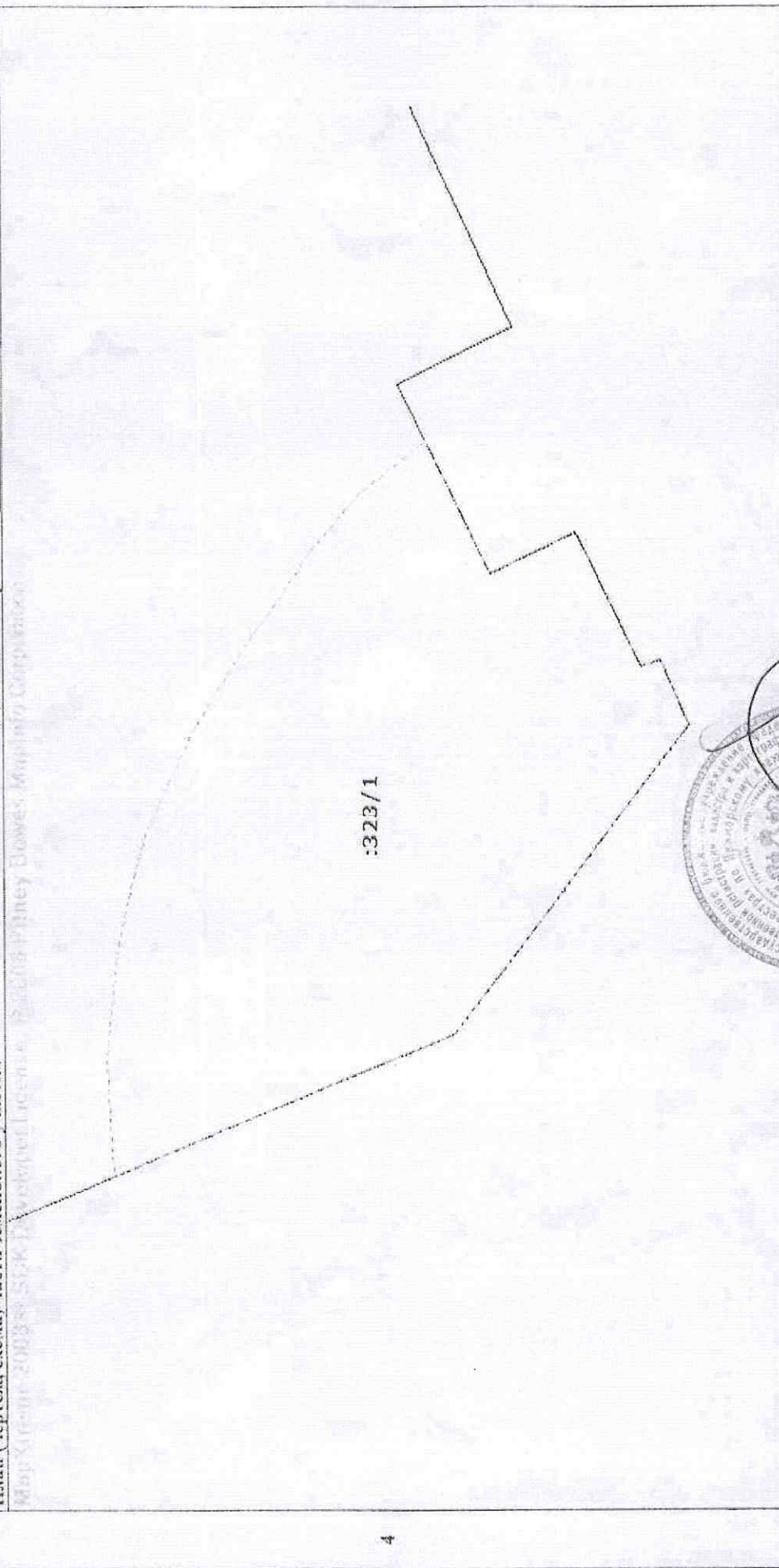
Начальник отдела
(наименование должности)

А. М. Ременюк
(инициалы, фамилия)

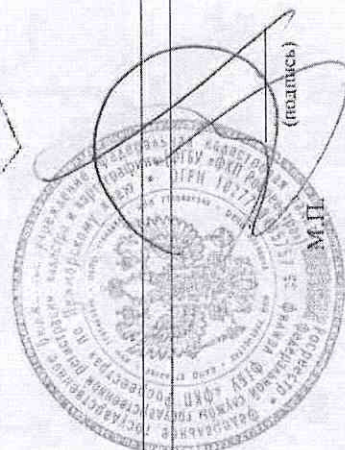
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" августа 2013 г. № 25/00-13-226132

1	Кадастровый номер: 25:28:050063:323	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 25:28:050063:323/1		



5	Масштаб 1:400
---	---------------



Начальник отдела
(наименование должности)

А. М. Ременюк
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" августа 2013 г. № 25/00-13-226132

Всего листов: 6

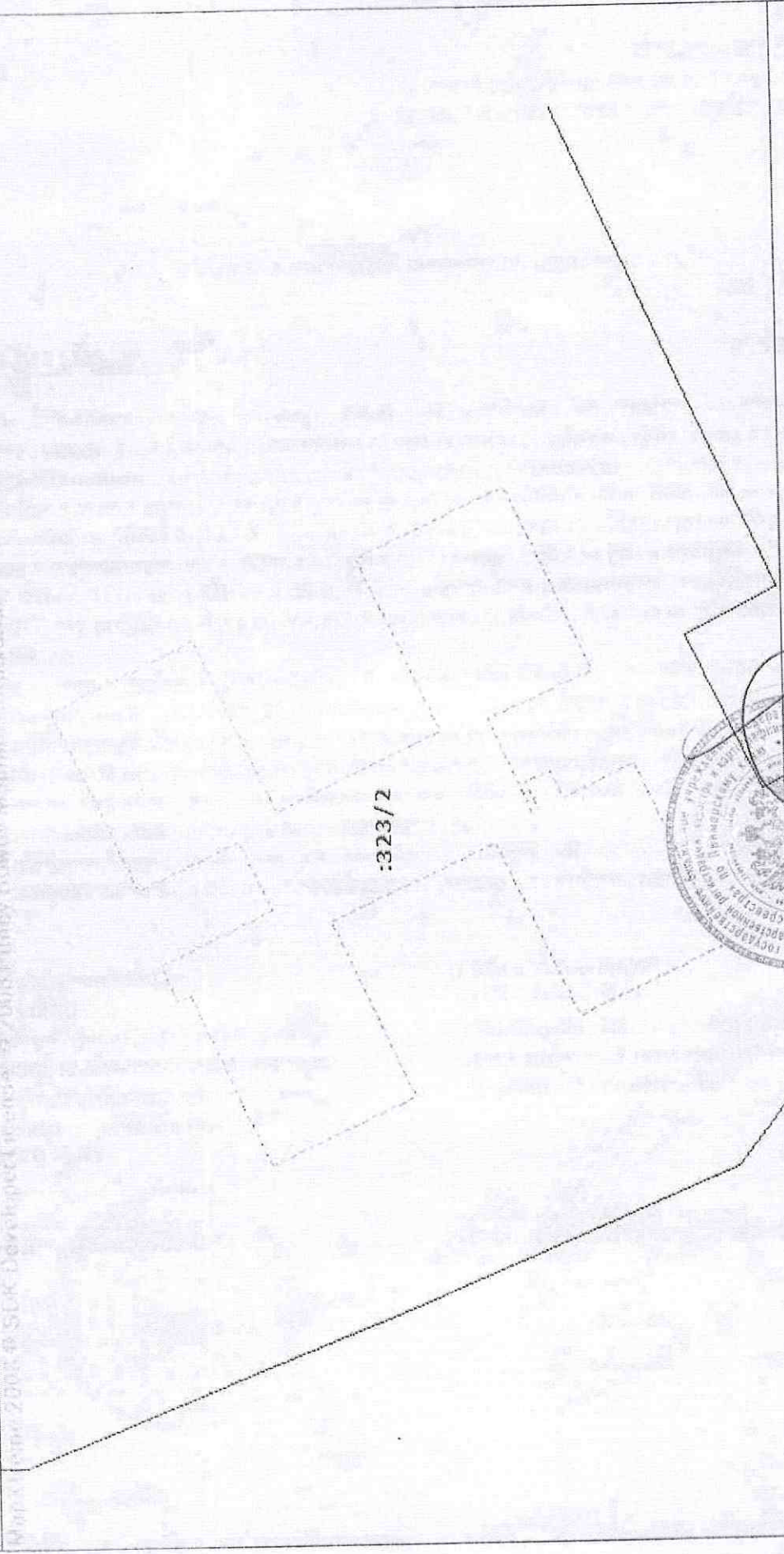
Лист № 6

2

Учетный номер части: 25:28:050063:323/2

1 Кадастровый номер: 25:28:050063:323

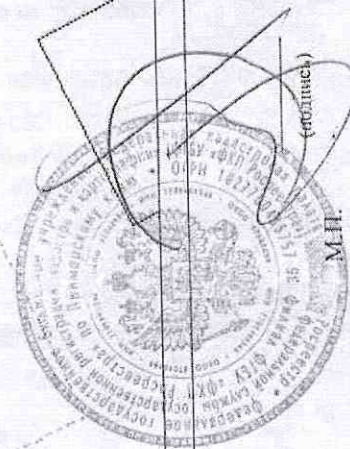
План (чертеж, схема) части земельного участка



:323/2

4

5 Масштаб 1:500



Начальник отдела
(наименование должности)

А. М. Ременюк
(инициалы, фамилия)

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
№ 05-Ю-18395 от «13» декабря 2013 г.

**Акт
приема-передачи земельного участка**

«13» декабря 2013 г.

г. Владивосток

Мы, нижеподписавшиеся, Департамент земельных и имущественных отношений Приморского края, в лице исполняющего обязанности директора департамента Терехова Ильи Александровича, 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 Губернатора Приморского края от 05.11.2013 № 341 (далее - Арендодатель), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Торговый Дом "Транзит-ДВ", в лице Президента Управляющей компании ООО "Группа "Транзит-ДВ" Польченко Игоря Александровича (далее - Арендатор), составили настоящий акт о следующем:

- Арендодатель передает Арендатору в аренду земельный участок площадью 9026 кв. м, из земель населенных пунктов, находящийся по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сахарный Ключ, д.5 (установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир жилой дом), 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
г. Владивосток, ул. Светланская, д. 22
исполняющий обязанности директора
департамента земельных и
имущественных отношений
Приморского края

Терехов Илья Александрович

М.П.



Принял Арендатор
ИНН 2536118544
г. Владивосток, ул. Уборевича, д.13
Президент Управляющей компании ООО
"Группа "Транзит-ДВ"

Польченко Игорь Александрович

М.П.



Приложение № 3
к договору аренды земельного участка
№ 05-Ю-18395 от «13» декабря 2013 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ за 2013 год

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)
39845547,78	9026	1,5	4 * 1	1 / 1	1	199227,74

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 2390732,87 руб.

Сумма арендной платы за месяц составляет 199227,74 руб.

Сумма расчетного года составляет 199227,74 руб.

Арендная плата перечисляется арендатором на счет Управления федерального казначейства:

Получатель платежа: ИНН 2538111008

УФК по Приморскому краю (департамент земельных и имущественных отношений 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 254001001

В разделе "Назначение платежа" обязательно указывать:

Номер договора аренды 05-Ю-18395

В данном пакете сброшюровано
10/10 листов

Консультант отдела доходов
и подготовки договоров на
земельные участки

О.С. Голодник

