

**ДОГОВОР № 1**  
**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ**  
**ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

с. Вольно-Надеждинское

«14» декабря 2015 года

Администрация Надеждинского муниципального района, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице и.о. главы администрации Надеждинского муниципального района Аркадьевой Жанны Михайловны, действующей на основании Устава Надеждинского муниципального района и постановления администрации Надеждинского муниципального района от 11.11.2015 № 344 с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Зима Южная», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Бойко Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава общества, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», на основании протокола о результатах аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 02.12.2015 № 2 в соответствии с частью 6 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключили настоящий Договор аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании постановления администрации Надеждинского муниципального района от 08.12.2015 № 457 «О предоставлении ООО «Зима Южная» в аренду земельного участка, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома со встроенными или встроеннопристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками; цель предоставления: для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства» **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов площадь 29 166 кв.м с кадастровым номером 25:10:180003:2644, адрес (местонахождение) земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир - жилой дом, участок находится примерно в 48 м от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: Приморский край, Надеждинский район, с. Вольно-Надеждинское, ул. Пихтовая, д.6, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома со встроенными или встроеннопристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками; цель предоставления: для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства (далее – **земельный участок**).

Ограничений в использовании **земельного участка** по целевому назначению нет.

Обременения в отношении **земельного участка** отсутствуют.

**Земельный участок** находится в муниципальной собственности Надеждинского муниципального района, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 14.04.2015 серии 25-АВ № 449395.

Сведения о **земельном участке** приведены в кадастровом паспорте **земельного участка** от 01.04.2015 года № 25/00-15-118444, выданном Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата

государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю (Приложение № 2).

1.2. **Арендатор** принимает в аренду **земельный участок** по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.3. Передача **земельного участка** в аренду **Арендатору** не влечет перехода права собственности на данный **земельный участок** к **Арендатору**.

1.4. До подписания настоящего Договора **земельный участок** никому не продан, не заложен, не подарен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.5. Настоящий Договор является неотъемлемой частью Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1.

## 2. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Настоящий Договор заключается на **5 (пять) лет: с 14.12.2015 по 13.12.2020**, определяемый со дня подписания настоящего Договора обеими **Сторонами**.

2.2. Настоящий Договор составлен **Сторонами** в простой письменной форме и, в силу части 3 статьи 433 и части 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации, считается заключенным со дня его государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

2.3. По истечении срока аренды, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, настоящий Договор прекращается и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с частью 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также автоматическому продлению на тот же срок не подлежит.

2.4. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает **Стороны** от ответственности за его неисполнение.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы за земельный участок состоит:

1) из первого арендного платежа, определенного по результатам открытого аукциона на право заключения Договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства;

2) последующих арендных платежей определенных в размере, установленном решением Думы Надеждинского муниципального района от 16.10.2015 № 209 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Надеждинского муниципального района и предоставленные в аренду без проведения торгов».

3.2. Размер первого арендного платежа установлен по результатам открытого аукциона на право заключения Договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства и составляет

**2 345 793 (два миллиона триста сорок пять тысяч семьсот девяносто три) рубля 36 копеек.**

3.3. Размер последующих арендных платежей в год рассчитан исходя из 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка и составляет **1 249 728 (один миллион двести сорок девять тысяч семьсот двадцать восемь) рублей 10 копеек в год, 104 144 (сто четыре тысячи сто сорок четыре) рубля 00 копеек в месяц.**

Годовой размер арендной платы за использование земельного участка рассчитывается по формуле:

$A = K \times Caп$ , где:

A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

Caп - ставка арендной платы за использование земельного участка, определенная в соответствии с решением Думы Надеждинского муниципального района от 16.10.2015 № 209 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Надеждинского муниципального района и предоставленные в аренду без проведения торгов».

3.4. Перечисленный **Арендатором** задаток для участия в открытом аукционе на право заключения Договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в размере **1 076 052 (один миллион семьдесят шесть тысяч пятьдесят два) рубля 00 копеек** засчитывается в счет оплаты первого арендного платежа.

Перечисление оставшейся суммы первого арендного платежа в размере **1 269 741 (один миллион двести шестьдесят девять тысяч семьсот сорок один) рубль 36 копеек** осуществляется **Арендатором** единовременной суммой в срок не позднее **5 (пяти) календарных дней** со дня подписания настоящего Договора.

3.5. Арендная плата вносится **Арендатором** ежемесячно до 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным, путем ее перечисления на счет: УФК по Приморскому краю (Администрация Надеждинского муниципального района), ИНН 2521001247, КПП 252101001, ОКТМО 056230000, р/с 40101810900000010002, КБК 96111105025050000120 в Дальневосточное ГУ Банка России по Приморскому краю г. Владивосток, БИК 040507001.

В платежном документе на перечисление арендной платы и суммы пеней указываются назначение платежа, дата, номер настоящего Договора, период, за который она вносится.

Платеж считается внесенным в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

Датой поступления арендной платы считается дата поступления денежных средств на счет территориального органа Федерального казначейства по Приморскому краю.

3.6. Допускается авансовый платеж, который не освобождает **Арендатора** от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате перерасчета арендной платы в пределах срока авансирования.

Проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму предварительной оплаты (аванса) **Арендатором** не начисляются, и к оплате **Арендодателю** не предъявляются.

3.7. В случае изменения порядка определения размера арендной платы за землю, а так же государственной кадастровой оценки земель, обусловленных федеральным и краевым законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Надеждинского муниципального района, размер арендной платы за землю изменяется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта в одностороннем порядке без дополнительного уведомления **Арендатора**.

Со дня изменения размера арендной платы, внесение арендных платежей по новым ставкам становятся для **Арендатора** обязательным.

**Стороны** не позднее **30 (тридцати) календарных дней** со дня изменения размера арендной платы заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Оповещение **Арендатора** об изменении ставок арендной платы за землю, расположенную в границах Надеждинского муниципального района, осуществляется **Арендодателем** путем опубликования указанной информации в районной газете «Трудовая слава» и размещения ее на официальном сайте администрации Надеждинского муниципального района в сети «Интернет».

3.8. Настоящий Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке по требованию **Арендодателя** в случае несогласия **Арендатора** с новой арендной платой. **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление о досрочном расторжении настоящего Договора. В данном случае настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по истечении **10 (десяти) календарных дней**, со дня получения отказа **Арендатора** на предложение досрочно расторгнуть настоящий Договор, либо не получения ответа **Арендатора** в **30 (тридцатидневный) срок** со дня направления указанного уведомления.

## 4. ПРАВА СТОРОН

### 4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль над исполнением **Арендатором** условий настоящего Договора, а также за состоянием, сохранностью и использованием переданного в аренду земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка).

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий Договор, а также договор (договоры) аренды земельного участка (земельных участков), образованного (образованных) в результате раздела земельного участка) по основаниям и в порядке, предусмотренными законодательством Российской Федерации, настоящим Договором и Договором о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, известив **Арендатора** об этом не позднее, чем за **30 (тридцать) календарных дней**, либо срок, прямо установленный гражданским законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Требовать от **Арендатора** использования земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка) в соответствии с условиями настоящего Договора, Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и его целевым назначением, определенным настоящим Договором, Договором о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 года, земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Требовать изменения или расторжения настоящего Договора:

4.1.4.1. В связи с существенным и (или) неоднократным нарушением **Арендатором** условий настоящего Договора и (или) Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 года, земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации.

4.1.4.2. При использовании **Арендатором** земельного участка (**земельных участков**, образованных в результате раздела земельного участка) запрещенными способами, приводящими к существенному ухудшению его состояния.

4.1.4.3. При использовании **Арендатором** земельного участка (**земельных участков**, образованных в результате раздела земельного участка) не в соответствии с его целевым назначением и (или) принадлежностью к той или иной категории земель.

4.1.4.4. В случае если **Арендатор** более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату и (или) в случае нарушения **Арендатором** графика погашения задолженности по соглашению об отсрочке (рассрочке) платежей по настоящему Договору.

4.1.4.5. Досрочного расторжения Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1.

4.1.4.6. В случае неосуществления **Арендатором** мероприятий по освоению территории в целях жилищного строительства, определенных графиком, содержащимся в Договоре о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, включая строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

4.1.4.7. В случае нарушения **Арендатором** более чем на **30 (тридцать) календарных дней** сроков выполнения мероприятий по освоению территории в целях жилищного строительства, определенных графиком, содержащимся в Договоре о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, включая сроки строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства.

4.1.4.8. В иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, Договором о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и законодательством Российской Федерации.

4.1.5. На возмещение убытков, причиненных ухудшением состояния качества земельного участка (**земельных участков**, образованных в результате раздела земельного участка) и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности **Арендатора**, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, Договором о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и законодательством Российской Федерации.

4.1.6. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка (**земельных участков**, образованных в результате раздела земельного участка) с целью его осмотра (обследования) на предмет соблюдения условий настоящего Договора, Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, требований земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации.

## 4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. Досрочно расторгнуть настоящий Договор, а также договор (договоры) аренды земельного участка (**земельных участков**), образованного (образованных) в результате раздела земельного участка) по основаниям и в порядке, предусмотренными законодательством Российской Федерации, настоящим

Договором и Договором о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, известив **Арендодателя** об этом не позднее, чем за **30 (тридцать) календарных дней**, либо срок, прямо установленный гражданским законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Беспрепятственно использовать **земельный участок (земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка)** в соответствии с условиями настоящего Договора, Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и его целевым назначением, определенным настоящим Договором, земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Требовать изменения или расторжения настоящего Договора, когда:

4.2.3.1. **Арендодатель** не предоставляет **земельный участок (земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка)** в пользование **Арендатору** либо создает препятствия для его использования в соответствии с условиями настоящего Договора, Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и его целевым назначением, определенным настоящим Договором, Договором о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации.

4.2.3.2. Переданный **Арендатору земельный участок** имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены **Арендодателем** при заключении настоящего Договора, не были заранее известны **Арендатору** и не должны были быть обнаружены им во время осмотра **земельного участка** до заключения настоящего Договора.

4.2.3.3. В иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, Договором о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и законодательством Российской Федерации.

4.2.4. На возмещение убытков, причиненных неисполнением **Арендодателем** своих обязанностей по передаче **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)** в надлежащем порядке и в состоянии, соответствующим условиям настоящего Договора, Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и его целевому назначению, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2.5. С письменного согласия **Арендодателя** передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)** в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего Договора.

4.2.6. С письменного согласия **Арендодателя** передавать **земельный участок (земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка)** в субаренду в пределах срока настоящего Договора.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

5.1.2. Предоставить **Арендатору земельный участок** (земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка) на срок, указанный в настоящем Договоре.

5.1.3. Передать **Арендатору земельный участок** в течение **2 (двух) календарных дней** со дня подписания **Сторонами** настоящего Договора, по акту приема-передачи.

5.1.4. В случае раздела **земельного участка** в соответствии с проектом (проектами) межевания территории, утвержденным (утвержденными) в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, в течение **5 (пяти) календарных дней** со дня предоставления **Арендатором** кадастрового паспорта разделенного (измененного) **земельного участка** заключить отдельные договоры аренды на указанный (указанные) **земельный участок** (земельные участки) без проведения торгов. При этом **земельный участок** (земельные участки) образованный (образованные) в результате раздела **земельного участка** и относящийся (относящиеся) к землям общего пользования и (или) на котором (которых) расположено имущество общего пользования, не подлежит (не подлежат) передаче в собственность **Арендатору**.

5.1.5. В случае изменения в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, вида разрешенного использования **земельного участка** (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка), в течение **5 (пяти) календарных дней** со дня предоставления **Арендатором** кадастрового паспорта **земельного участка** (земельных участков) с измененным видом разрешенного использования заключить отдельные договоры аренды на указанный (указанные) **земельный участок** (земельные участки) без проведения торгов. При этом **земельный участок** (земельные участки) с измененным видом разрешенного использования и относящиеся к землям общего пользования и (или) на котором (которых) расположено имущество общего пользования, не подлежит (не подлежат) передаче в собственность **Арендатору**.

5.1.6. В случае перемены юридического адреса, наименования, **Арендодатель** обязан в **7 (семидневный) срок** письменно известить об изменениях **Арендатора**. Если **Арендодатель** не поставил в известность **Арендатора** о вышеперечисленных изменениях, все извещения и другие документы, отправленные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются врученными **Арендодателю**.

5.1.7. В случае перемены реквизитов для внесения платежей по настоящему Договору, **Арендодатель** обязан в **7 (семидневный) срок** письменно известить об изменениях **Арендатора**. Если **Арендодатель** не поставил в известность **Арендатора** о вышеперечисленных изменениях, все платежи по настоящему Договору, осуществленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются оплаченными **Арендодателю**.

## **5.2. Арендатор обязан:**

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

5.2.2. Принять **земельный участок** по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.3. Использовать **земельный участок** (земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка) в строгом соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, указанным в настоящем Договоре, Договоре о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и законодательством Российской

Федерации, а также разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

5.2.4. Соблюдать при использовании **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)** требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.2.5. Производить оплату арендных платежей в порядке и размерах, определенных настоящим Договором.

5.2.6. По истечении срока действия настоящего Договора или его досрочном расторжении, освободить **земельный участок (земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка)** и привести его в состояние, пригодное для использования в дальнейшем.

5.2.7. Обеспечить **Арендодателю** (его законным представителям), представителям органов государственного (муниципального) контроля и надзора, заинтересованных служб (ведомств, организаций) Надеждинского муниципального района и Приморского края (обслуживающих организаций и владельцев подземных и наземных инженерных сооружений и (или) сетей (коммуникаций); дорожных служб и соответствующих подразделений ГИБДД ОМВД России и т.д.) беспрепятственный доступ на **земельный участок (земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка)** по их требованию.

5.2.8. Обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории в целях жилищного строительства (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в Договоре о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1.

5.2.9. Обеспечить выполнение технических условий подключения (технологического присоединения) построенных в рамках комплексного освоения территории в целях жилищного строительства объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, как в границах **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)**, так и за его (их) пределами, если выполнение технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения за пределами **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)** определено в технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных ресурсоснабжающими организациями.

5.2.10. Обеспечить охрану территории **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)**, безопасность работ по подготовке и комплексному освоению **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)**, а также установить на **земельном участке (земельных участках, образованных в результате раздела земельного участка)** в доступном для общего обозрения месте информационный стенд с указанием целей предоставления **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)**, номера настоящего Договора и Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, реквизитов **Арендатора**, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания работ по комплексному освоению территории в целях жилищного строительства.



5.2.11. Немедленно (в течение 1 (одного) часа извещать **Арендодателя**, соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления, заинтересованные службы (ведомства, организации) Надеждинского муниципального района и Приморского края (обслуживающие организации и владельцев подземных и наземных инженерных сооружений и (или) сетей (коммуникаций); дорожные службы и соответствующие подразделения ГИБДД ОМВД России и т.д.) о возникновении аварийной ситуации (аварии или ином событии), нанесшей (грозящей нанести) ущерб **земельному участку (земельным участкам, образованных в результате раздела земельного участка); близлежащим земельным участкам) расположенном на земельном участке (земельных участках, образованных в результате раздела земельного участка); близлежащих земельных участках) объектам капитального строительства, иному имуществу третьих лиц и своевременно (в течение 1 (одних) суток) принять все возможные меры по устранению аварийной ситуации (аварии, ином событии) и предотвращению угрозы и нанесения ущерба.**

5.2.12. На период комплексного освоения территории в целях жилищного строительства заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию подземных и наземных инженерных сооружений и (или) сетей (коммуникаций), договоры о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения временных объектов, возведенных в целях исполнения настоящего Договора и Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1.

5.2.13. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию подземных и наземных инженерных сооружений и (или) сетей (коммуникаций), договоры о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения возведенных (построенных) в рамках Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 объектов капитального строительства, включая жилой фонд и инженерную инфраструктуру.

5.2.14. В случае перемены юридического адреса, наименования, номера расчетного счета, **Арендатор** обязан в **7 (семидневный) срок** письменно известить об изменениях **Арендодателя**. Если **Арендатор** не поставил в известность **Арендодателя** о вышеперечисленных изменениях, все извещения и другие документы, отправленные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются врученными **Арендатору**.

5.2.15. В течение **3 (трех) календарных дней** со дня заключения настоящего Договора, изменений к нему, представить в Управление Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю документы для государственной регистрации настоящего Договора, изменений к нему, и нести расходы, связанные с его государственной регистрацией.

5.2.16. Письменно сообщить **Арендодателю** не позднее, чем за **30 (тридцать) календарных дней** о предстоящем освобождении **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)**, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его прекращении.

5.2.17. Выполнять на **земельном участке (земельных участках, образованных в результате раздела земельного участка)**, в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации

подземных и наземных инженерных сооружений и (или) сетей (коммуникаций), дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и (или) обслуживанию.

5.2.18. Не позднее **5 (пяти) календарных дней** со дня окончания срока действия настоящего Договора или при его досрочном прекращении передать **земельный участок (земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка) Арендодателю** по акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального.

5.2.19. Не допускать захламления **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)** и прилегающей к нему территории (не менее 100 метров от границы **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)**) в результате своих действий и действий третьих лиц по использованию предоставленного **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)**.

5.2.20. Своевременно (в срок указанный в соответствующем уведомлении) выполнять обязанности по приведению **земельного участка (земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка)** в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или по его рекультивации после завершения изыскательных и других работ.

5.2.21. Ежеквартально проводить сверку арендных платежей посредством подписания соответствующего акта.

5.2.22. В **7 (семидневный) срок** после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю предоставить **Арендодателю** копию зарегистрированного Договора.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий настоящего Договора **Стороны** несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, Договором о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 и законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность **Сторон** за неисполнение условий настоящего Договора, Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, в том числе за нарушение сроков внесения арендной платы, возникает со дня его заключения.

6.3. **Арендодатель** не отвечает за недостатки сданного в аренду **земельного участка**, полностью или частично препятствующие пользованию им, которые были оговорены **Арендодателем** при заключении настоящего Договора или были заранее известны **Арендатору** либо должны были быть обнаружены им во время осмотра **земельного участка** до заключения настоящего Договора.

6.4. При нарушении сроков внесения арендной платы по настоящему Договору **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление (претензию) с требованием об оплате задолженности. В случае не выполнения данного требования в **10 (десятидневный) срок** **Арендодатель** вправе обратиться в суд с исковым заявлением о взыскании возникшей задолженности по арендной плате и (или) о досрочном расторжении настоящего Договора.

6.5. За нарушение сроков внесения арендной платы по настоящему Договору **Арендатор** обязан уплатить **Арендодателю** пеню в двойном размере действующей в

это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки платежа. Сумма пени уплачивается помимо причитающихся к уплате сумм арендной платы.

6.6. За несвоевременный возврат арендованного ранее **земельного участка** (**земельных участков**, образованных в результате раздела **земельного участка**) по истечении срока действия настоящего Договора или его досрочном расторжении, **Арендатор** обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также уплатить **Арендодателю** пеню в размере **10 (десяти) процентов** от ежемесячно начисляемого размера арендной платы, за каждый календарный день просрочки возврата арендованного ранее **земельного участка**.

6.7. Арендная плата и сумма пеней по настоящему Договору в полном объеме вносятся **Арендатором** в порядке и по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

6.8. Сумма произведенного **Арендатором** платежа по настоящему Договору, недостаточная для исполнения его денежного обязательства в полном объеме, погашает, прежде всего, проценты за просрочку внесения арендной платы, затем – основную сумму задолженности по арендной плате, а в оставшейся части – иные платежи **Арендатора** по настоящему Договору.

6.9. При совершении одной из **Сторон** иных существенных нарушений условий настоящего Договора, Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, требование об их устранении подлежит исполнению в течение **10 (десяти) календарных дней** со дня получения соответствующего письменного уведомления, в противном случае у другой **Стороны** возникает право требовать изменения или расторжения настоящего Договора, возмещения понесенных убытков, в том числе и упущенной выгоды, а также совершения иных юридически значимых действий в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации.

6.10. В случае неосуществления **Арендатором** мероприятий по освоению территории в целях жилищного строительства, определенных графиком, содержащимся в Договоре о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, включая строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление о досрочном расторжении настоящего Договора. В случае получения отказа **Арендатора** на предложение досрочно расторгнуть настоящий Договор, либо не получения ответа **Арендатора** в **30 (тридцатидневный) срок** со дня направления соответствующего уведомления, **Арендодатель** вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжении настоящего Договора.

6.11. В случае нарушения **Арендатором** более чем на **30 (тридцать) календарных дней** сроков выполнения мероприятий по освоению территории в целях жилищного строительства, определенных графиком, содержащимся в Договоре о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1, включая сроки строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление о досрочном расторжении настоящего Договора. В случае получения отказа **Арендатора** на предложение досрочно расторгнуть настоящий Договор, либо не получения ответа **Арендатора** в **30 (тридцатидневный) срок** со дня направления соответствующего уведомления, **Арендодатель** вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжении настоящего Договора.

6.12. В случае невыполнения **Арендатором** технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения построенных в рамках комплексного освоения территории в целях жилищного строительства объектов капитального строительства, как в границах земельного участка (**земельных участков**, образованных в результате раздела земельного участка), так и за его (их) пределами, если выполнение технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка (**земельных участков**, образованных в результате раздела земельного участка) определено в технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных ресурсоснабжающими организациями, **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление о досрочном расторжении настоящего Договора. В случае получения отказа **Арендатора** на предложение досрочно расторгнуть настоящий Договор, либо не получения ответа **Арендатора** в **30 (тридцатидневный) срок** со дня направления соответствующего уведомления, **Арендодатель** вправе обратиться в суд с исковым заявлением о досрочном расторжении настоящего Договора.

6.13. В случае неосуществления **Арендатором** строительства как в границах земельного участка (**земельных участков**, образованных в результате раздела земельного участка), так и за его (их) пределами, объектов транспортной инфраструктуры: автомобильной дороги общего пользования ориентировочной протяженностью 0,62 км «ул. Анисимова - ул. Строителей в с.В-Надеждинское Надеждинского района Приморского края»; внутриквартальных проездов и улиц, необходимых для функционирования подлежащего строительству нового микрорайона, **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление о досрочном расторжении настоящего Договора. В случае получения отказа **Арендатора** на предложение досрочно расторгнуть настоящий Договор, либо не получения ответа **Арендатора** в **30 (тридцатидневный) срок** со дня направления соответствующего уведомления, **Арендодатель** вправе обратиться в суд с исковым заявлением о досрочном расторжении настоящего Договора.

6.14. Разрешение вопросов об ответственности **Сторон** за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 7. ПРЕКРАЩЕНИЕ, ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора допускается по соглашению **Сторон**, если иное не установлено настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

7.2. Любое изменение настоящего Договора, а равно его расторжение по соглашению **Сторон**, оформляется в письменной форме в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации.

7.3. Вносимые в настоящий Договор изменения и дополнения рассматриваются **Сторонами** в течение **30 (тридцати) календарных дней** и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

7.4. Требование о принудительном изменении или расторжении настоящего Договора может быть заявлено одной из **Сторон** в суд (за исключением случаев,

определенных в пункте 3.8 настоящего Договора, в которых досрочное расторжение настоящего Договора допускается в одностороннем порядке, без обращения за его расторжением в суд) только после получения отказа другой **Стороны** на предложение изменить или расторгнуть настоящий Договор либо не получения ответа в **30 (тридцатидневный) срок** со дня направления соответствующего уведомления, а также в случае не достижения между **Сторонами** соглашения об изменении настоящего Договора в течение **30 (тридцати) календарных дней** со дня получения соответствующего предложения.

7.5. Односторонний отказ одной из **Сторон** от исполнения настоящего Договора полностью или частично допускается только в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. При этом настоящий Договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

7.6. При одностороннем отказе одной из **Сторон** от исполнения настоящего Договора полностью или частично, настоящий Договор считается соответственно расторгнутым по истечении **10 (десяти) календарных дней**, со дня получения отказа **Арендатора** на предложение досрочно расторгнуть настоящий Договор либо не получения ответа **Арендатора** в **30 (тридцатидневный) срок** со дня направления соответствующего уведомления.

7.7. Настоящий Договор признается действующим до момента окончания исполнения **Сторонами** своих обязательств по настоящему Договору.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры между **Сторонами**, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров и достижения взаимоприемлемого соглашения.

8.2. В случае не достижения между **Сторонами** соглашения, разрешение возникших споров может быть передано **Сторонами** в Арбитражный суд Приморского края в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор считается заключенным после его подписания **обеими Сторонами** и государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

8.4. Договор субаренды земельного участка на срок менее 1 (одного) года подлежит согласованию со стороны **Арендодателя** и направляется **Арендодателю** в **10 (десятидневный) срок** после его подписания для последующего учета.

Договор субаренды земельного участка на срок более 1 (одного) года подлежит согласованию со стороны **Арендодателя** и направляется **Арендодателю** в **10 (десятидневный) срок** после его государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для последующего учета.

Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.

При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых передается **Арендодателю**, второй - **Арендатору**, третий - в

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

8.6. Следующие приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

8.6.1. Акт приема-передачи (Приложение № 1).

8.6.2. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № 2).

8.6.3. Договор о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства от 14.12.2015 № 1 (Приложение № 3).

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### «Арендодатель»

Администрация Надеждинского муниципального района  
692481, Приморский край, Надеждинский район, с. В-Надеждинское, ул. Пушкина, д. 59-а  
тел. 8-42334-24171 Факс 8-42334-20145  
e-mail: [nadezhdinsky@mo.primorsky.ru](mailto:nadezhdinsky@mo.primorsky.ru)


### «Арендатор»

Общество с ограниченной ответственностью «Зима Южная»  
690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Посьетская, д. 41 «а»  
ИНН 7707083893 КПП 272143001  
ОГРН 1152540004660  
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» БИК 040813608  
к/с 30101810600000000608  
р/с 40702810850000013951

И.о. главы администрации Надеждинского района

Генеральный директор ООО «Зима Южная»

  
/Ж.М. Аркадьева/

  
/А.Ю. Бойко/



Приложение № 1  
к Договору аренды земельного участка  
для комплексного освоения в целях  
жилищного строительства от 14.12.2015  
№ 1

## АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного  
строительства

с. Вольно-Надеждинское

«14» декабря 2015 года

Мы, нижеподписавшиеся, Администрация Надеждинского муниципального района, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице и.о. главы администрации Надеждинского муниципального района Аркадьевой Жанны Михайловны, действующей на основании Устава Надеждинского муниципального района и постановления администрации Надеждинского муниципального района от 11.11.2015 № 344 с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Зима Южная», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Байко Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава общества, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», на основании протокола о результатах аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 02.12.2015 № 2 в соответствии с частью 6 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, составили настоящий Акт приема-передачи земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства о нижеследующем:

**Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов площадь 29 166 кв.м с кадастровым номером 55:10:180003:2644, адрес (местонахождение) земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир - жилой дом, участок находится примерно в 48 м от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира: Приморский край, Надеждинский район, с. Вольно-Надеждинское, ул. Пихтовая, д.6, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома со встроенными или встроеннопристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками; цель предоставления: для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства (далее – **земельный участок**).

Ограничений в использовании **земельного участка** по целевому назначению

Обременения в отношении **земельного участка** отсутствуют.

Состояние **земельного участка** на момент его передачи соответствует условиям его использования по целевому назначению.

Арендатором земельный участок осмотрен. Претензий к его состоянию не имеется. Со дня подписания настоящего акта земельный участок считается переданным Арендатору.

## «Арендодатель»

## «Арендатор»

Администрация Надеждинского  
муниципального района  
692481, Приморский край,  
Надеждинский район, с. В-  
Надеждинское, ул. Пушкина, д. 59-а  
тел. 8-42334-24171 Факс 8-42334-20145  
e-mail: [nadezhdinsky@mo.primorsky.ru](mailto:nadezhdinsky@mo.primorsky.ru)

Общество с ограниченной  
ответственностью «Зима Южная»  
690091, Приморский край, г. Владивосток,  
ул. Посьетская, д. 41 «а»  
ИНН 7707083893 КПП 272143001  
ОГРН 1152540004660  
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк  
России» БИК 040813608  
к/с 30101810600000000608  
р/с 40702810850000013951

И.о. главы администрации  
Надеждинского муниципального  
района

Генеральный директор ООО «Зима  
Южная»



/Ж.М. Аркадьева/



/А.Ю. Бойко/





КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"01" апреля 2015 г. № 25/00-15-118444

1	Кадастровый номер:	25:10:180003:2644	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	25:10:180003				
5	Предыдущие номера:	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	08.09.2014	
7	—	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	—				
9	Адрес (описание местоположения):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 48 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, Надеждинский район, с. Вольно-Надеждинское, ул. Пиктова, жилой дом № 6				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	многоквартирные жилые дома со встроенными или встроенноприсоединенными помещениями общественного назначения, автостоянками				
12	Площадь:	29166 +/- 60 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	62486405.04 руб.				
14	Система координат:	МСК 25, зона 1				
15	Сведения о правах:	Список правообладателей прилагается на листе № 2				
16	Особые отметки:	—				
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус учтенные				
18	Дополнительные сведения:	—				
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —				
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бокова Елизавета Федоровна, 25-10-16, ООО "СтройГеоГрупп", 03.09.2014 г.					

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



М.П.  
(подпись)

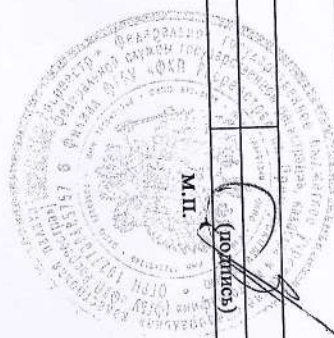
М. Д. Зиско  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"01" апреля 2015 г. № 25/00-15-118444

1		2	3
Кадастровый номер: 25:10:180003:2644		Документ	Всего листов: 5
Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Адрес для связи с правообладателем
Муниципальное казенное учреждение "Хозяйственное управление администрации Надеждинского муниципального района"	Постоянное (бессрочное) пользование, № 25-25/006-07/023/2014-170/1 от 13.01.2015	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.
Надеждинский муниципальный район Приморского края	Собственность, № 25-25/006-07/023/2014-168/1 от 13.01.2015	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствуют.

М.П. (подпись)



Начальник отдела (полное наименование должности) М. Д. Зиско (инициалы, фамилия)

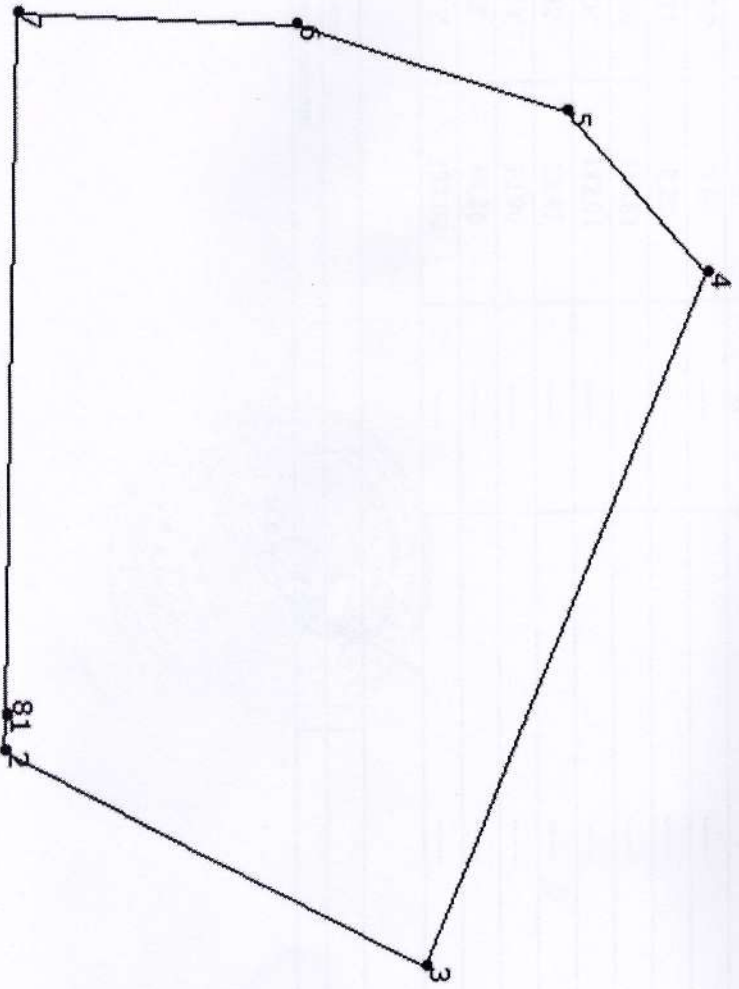
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"01" апреля 2015 г. № 25/00-15-118444

1 Кадастровый номер: 25:10:180003:2644

2 Лист № 3 3 Всего листов: 5

4 План (чертеж, схема) земельного участка  
 MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Piney Bowes MarInfo Corporation.



5 Масштаб 1:2000

Условные знаки: —



Начальник отдела		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	М.П.	М. Д. Зиско

# КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

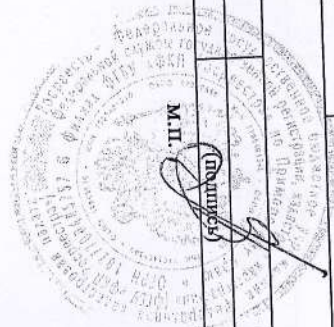
"01" апреля 2015 г. № 25/00-15-118444

Кадастровый номер: 25:10:180003:2644

2 Лист № 4 3 Всего листов: 5

4	Описание местоположения границ земельного участка				7	8	
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	8	273° 38'	0.63	—	—	—
2	2	1	276° 21'	8.23	—	—	—
3	3	2	207° 20'	117.83	—	—	—
4	4	3	112° 31'	182.91	—	—	—
5	5	4	49° 32'	52.47	—	—	—
6	6	5	18° 33'	70.90	—	—	—
7	7	6	2° 52'	69.26	—	—	—
8	8	7	271° 7'	172.02	—	—	—

Начальник отдела  
(полное наименование должности)



М. П. (подпись)  
М. Д. Зиско  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"01" апреля 2015 г. № 25/00-15-118444

1 Кадастровый номер: 25:10:180003:2644

2 Лист № 5

3 Всего листов: 5

4	Описание поворотных точек Границы земельного участка	Координаты		Описание закрепления на местности	5	Особые отметки (точность определения)
		Х	У			
1	1	388637	1404706.60	4	0.10	
	2	388636.09	1404714.78		0.10	
	3	388740.77	1404768.88		0.10	
	4	388810.84	1404599.92		0.10	
	5	388776.79	1404560		0.10	
	6	388709.57	1404537.44		0.10	
	7	388640.40	1404533.98		0.10	
	8	388637.04	1404705.97			

Начальник отдела  
 (полное наименование должности)  
  
 М.П. (подпись)  
 М. Д. Зиско (инициалы, фамилия)

