

# ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Владивосток

«09» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Алмикс», в лице конкурного управляющего Скрипко Алексея Леонидовича, действующего на основании определения Арбитражного суда Приморского края по делу №А51-7622/2016 54326, именуемое в дальнейшем Арендодатель с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Восточные ворота», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в Генерального директора Буленка Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава и прав по должности, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор за плату принимает во временное пользование (субаренду) часть земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома 5 этажей и выше; многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 1000 кв. м., местоположение участка: участок находится примерно в 7 м по направлению на восток от ориентира, адрес ориентира: Приморский край, г. Артём, ул. Фрунзе, 8, для использования под строительство торгово-развлекательного комплекса со спортивно-развлекательным центром.

Часть земельного участка предоставляется для строительства многоквартирных домов № 2 и № 3 (нумерация согласно генплана застройки).

1.2. Кадастровый номер земельного участка: 25:27:03 01 04:991.

1.3. Площадь передаваемой в субаренду части земельного участка: 9610 кв. м.

1.4. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве аренды – Договор № 77 от 12 февраля 2010 г., Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, между ООО «Алмикс» и ЗАО «Реал Инвест».

1.5. Ограничения, обременения: территория ограниченного пользования охранных зон инженерных коммуникаций общей площадью 2321 кв. м.

1.6. Границы части земельного участка с кадастровым номером 25:27:030104:991, передаваемого в субаренду, определены на основании схемы раздела земельного участка (Приложение № 1 к настоящему договору), а также решением Арбитражного суда Приморского края по делу № А51-18713/2015 г.

1.7. Арендатору известно состояние передаваемого в аренду части земельного участка. Арендатор ознакомлен с документами на земельный участок, он не имеет претензий к Арендодателю по состоянию земельного участка на момент подписания Договора и подтверждает, что передаваемый земельный участок может быть использован согласно его целевого назначения.

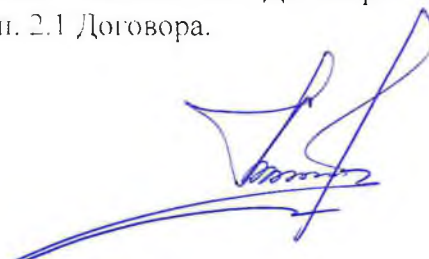
## 2. Срок аренды

2.1. Срок аренды части земельного участка устанавливается с даты передачи земельного участка по «04» февраля 2020 г. в соответствии с условиями соглашения от «09» января 2018 г., заключенного между ООО «Алмикс» и ООО «Инвестиционная компания Восточные ворота»

2.2. Часть земельного участка считается переданной Арендодателем в субаренду Арендатору с даты подписания акта приема-передачи, части земельного участка.

2.3. Стороны определили, что, что условия настоящего Договора вступают в силу и применяются, начиная с даты, указанной в п. 2.1 Договора.

  
Скрипко А.Л.



Буленок Е.С.

### 3. Арендная плата

3.1. Размер ежемесячной платы за арендованную часть земельного участка составляет 26 738 (двадцать шесть тысяч семьсот тридцать восемь) рублей в месяц.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 10-го числа текущего месяца путем перечисления указанной в п. 3.1 суммы на расчетный счет, либо в кассу Арендодателя.

3.3. Размер арендной платы может меняться Арендодателем в одностороннем порядке в случае ее изменения по основному Договору аренды № 77 от 12 февраля 2010 г. путем направления письменного уведомления.

### 4. Права и обязанности арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. использовать участок в соответствии с целевым назначением земельного участка и действующим законодательством РФ;

4.1.2. использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ;

4.1.3. возводить с соблюдением правил застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.1.4. по истечении срока договора субаренды части земельного участка не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды на новый срок;

4.1.5. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. исполнить условия соглашения от «09» января 2018 г..

4.2.2. использовать переданную в субаренду часть земельного участка в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

4.2.3. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

4.2.4. осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством;

4.2.5. своевременно производить арендные платежи за землю, установленные разделом 3 настоящего договора;

4.2.6. соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.2.7. не нарушать права других землепользователей;

4.2.8. не допускать загрязнения, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

4.2.9. вернуть Арендодателю часть земельного участка по акту приема-передачи земельного участка в следующих случаях:

а) прекращение настоящего Договора в судебном порядке - в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты вступления решения суда в законную силу.

б) расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон - в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении;

4.2.10. Арендатор обязан беспрепятственно допускать на земельный участок представителей Арендодателя.

4.2.11. Арендатор обязан не предоставлять в безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственный кооператив, не передавать в доверительное управление и т.д.

4.2.12. Арендатор не вправе передавать земельный участок в субаренду третьим лицам без предварительного письменного согласия Арендодателя;

Скрипко А.Л.

Буленок Е.С.



4.2.13. В случае пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий, Арендатор самостоятельно принимает меры к восстановлению земельного участка в прежнее состояние.

4.2.14. Арендатор в трехдневный срок обязан письменно извещать Арендодателя об изменении банковских реквизитов, юридического адреса и (или) других реквизитов, влияющих на надлежащее исполнение Договора.

4.3. Невыполнение Арендатором обязанностей, предусмотренных п.п. 4.2.1.- 4.2.5., 4.2.12., 4.2.13 настоящего договора влечет расторжение настоящего договора по инициативе Арендодателя в судебном порядке в сроки и порядке, установленные настоящим договором.

## **5. Права и обязанности арендодателя**

### 5.1. Арендодатель вправе:

5.1.1. Осуществлять контроль использования части земельного участка Арендатором.

5.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора как в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ, ст. 450 ГК РФ, Земельным кодексом РФ, так и в случаях, указанных в настоящем договоре.

5.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

5.1.4. Изменять размер арендной платы не чаще, чем один раз в год, механизм изменения которой предусмотрен настоящим договором.

5.1.5. Арендодатель имеет право получить арендную плату в размере и в срок, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

5.1.6. Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа на Объект.

### 5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору часть земельного участка в соответствии с соглашением от «09» января 2018 г.

5.2.2. Не препятствовать Арендатору в осуществлении на предоставляемой в субаренду части земельного участка деятельности, не противоречащей законодательству РФ и условиям настоящего договора.

## **6. Ответственность сторон. Форс-мажор.**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,5% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период.

6.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если таковые явились следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения настоящего Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: войны, военных действий любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, засухи, наводнения, любых пожаров, в том числе от попадания молнии, и других стихийных бедствий, а также запрета компетентных государственных органов на действия Сторон или существенных изменений в законодательстве, затрагивающих условия или порядок исполнения настоящего Договора.

## **7. Рассмотрение споров**

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры по настоящему договору будут подлежать разрешению в Арбитражном суде Приморского края.

Скрипко А.Л.

Буленок Е.С.

## 8. Расторжение договора

8.1. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в случае неисполнения, уклонения, либо нарушения Арендатором условий соглашения от «09» января 2018г., заключенного между ООО «Алмикс» и ООО «Инвестиционная компания Восточные ворота» в одностороннем внесудебном порядке по инициативе ООО «Алмикс». Для расторжения договора субаренды ООО «Алмикс» направляет письменное уведомление (заказным письмом с описью вложения) в адрес ООО ИК «Восточные ворота». Договор считается расторгнутым с даты направления уведомления о его расторжении.

А также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором, ГК РФ и Земельным кодексом РФ.

8.2. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора в случаях, предусмотренных ГК РФ и Земельным кодексом РФ.

8.3. Стороны определили, что действие настоящего договора не прекращается в случае переуступки прав аренды основным Арендатором в пользу третьих лиц.

## 9. Прочие условия

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.2. Копия соглашения от «09» января 2018 г. является неотъемлемой частью настоящего договора.

## 10. Адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель

Арендатор

ООО «Алмикс» Приморский край.

г. Владивосток, ул. Светланская, 9

ИНН 2502026479

КПП 250201001

Р/с 40702810045570000005

Прим. Ф-ал ОАО АКБ «Росбанк» г. Владивосток

БИК 040507871

Кор.сч. 30101810300000000871

Конкурсный управляющий

ООО Инвестиционная Компания  
«Восточные ворота»

690091, Приморский край, г. Владивосток,

Океанский пр-кт, д.10 А, оф. 210

ИНН 2540099020 КПП 253601001

Р/сч 40702810850260103630


Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк  
России»

г. Хабаровск

кор/сч 30101810600000000608

БИК 040813608

Генеральный Директор

 Ал Скрипко



 Буленок Е.С.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

№ документа государственной регистрации: договора субаренды

Дата регистрации: 20.03.2018

№ документа государственной регистрации: 25/24/030104/2018-25/006/2018-58

Регистратор: Музыченко А.Н. М.П.

Скрипко А.Л.

Буленок Е.С.



**Акт приёма – передачи части  
земельного участка по договору субаренды земельного участка от «09» января 2018 г.**

Дата регистрации договора

г. Владивосток

**Общество с ограниченной ответственностью «Алмикс»**, в лице конкурного управляющего скрипко А.Л., действующего на основании решения Арбитражного суда Приморского края по делу №А51-7622/2016, именуемое в дальнейшем Арендодатель с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Восточные ворота»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в Генерального директора Буленка Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава и прав по должности, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с договором аренды земельного участка от «09» января 2018 г., Арендодатель передал, а Арендатор принял **часть земельного участка**, из земельного участка общей площадью 18788 кв.м. местоположение которого: участок находится примерно в 7 м по направлению на восток от ориентира, адрес ориентира: Приморский край, г. Артём, ул. Фрунзе, 8:

Земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома 5 этажей и выше; многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 1000 кв. м., местоположение участка: участок находится примерно в 7 м по направлению на восток от ориентира, адрес ориентира: Приморский край, г. Артём, ул. Фрунзе, 8, для использования под строительство торгово-развлекательного комплекса со спортивно-развлекательным центром.

Кадастровый номер участка: 25:27:03 01 04:991.

Площадь передаваемой в субаренду части земельного участка: 9610 кв.м.

Техническое состояние передаваемого участка Арендатору известно, претензии с его стороны отсутствуют.

Арендодатель

Арендатор

ООО «Алмикс» Приморский край,  
г. Владивосток, ул. Светланская, 9  
ИНН 2502026479  
КПП 250201001  
Р/с 40702810045570000005  
Прим. Ф-ал ОАО АКБ «Росбанк» г. Владивосток  
БИК 040507871  
Кор.сч. 30101810300000000871  
Конкурсный управляющий

ООО Инвестиционная Компания  
«Восточные ворота»  
690091, Приморский край, г. Владивосток,  
Океанский пр-кт, д.10 А, оф. 210  
ИНН 2540099020 КПП 253601001  
Р/сч 40702810850260103630  
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк  
России»  
г. Хабаровск  
кор/сч 30101810600000000608  
БИК 040813608



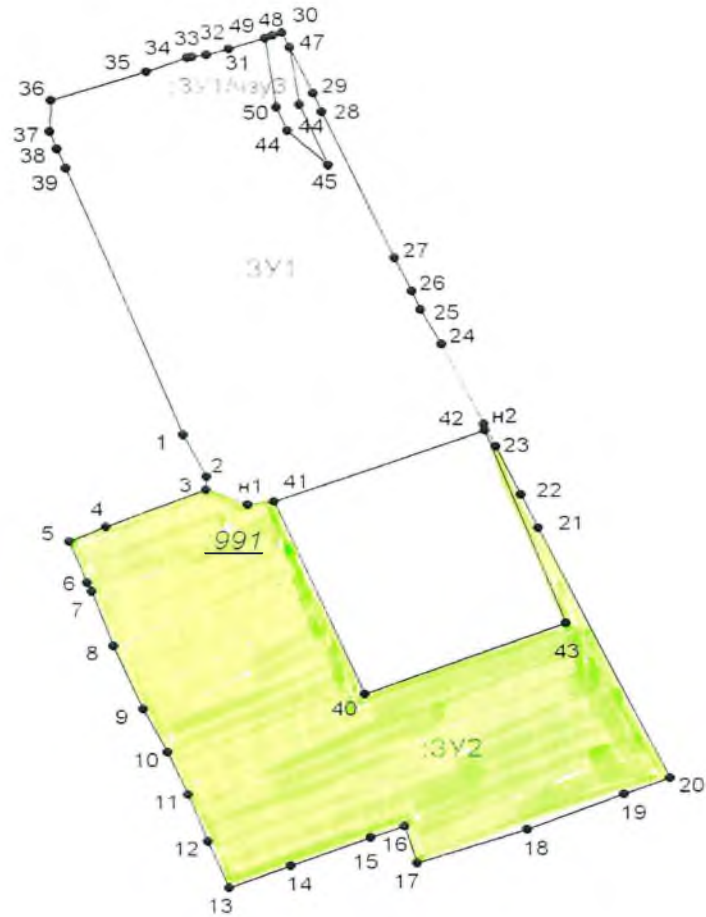
Буленок Е.С.

Сведения о выполненных измерениях и расчетах				
<b>1. Метод определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, частей земельного участка	Метод определения координат		
1	2	3		
1	25:27:030104:991:ЗУ1	аналитический		
2	25:27:030104:991:ЗУ1/чзУ3	Иное описание		
3	25:27:030104:991:ЗУ2	аналитический		
<b>2. Точность положения характерных точек границ земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границы ( $M_p$ ), м		
1	2	3		
1	25:27:030104:991:ЗУ1	$M_p=0,06$ , вычислено с использованием программного обеспечения Pinnacle		
2	25:27:030104:991:ЗУ2	$M_p=0,06$ , вычислено с использованием программного обеспечения Pinnacle		
<b>3. Точность положения характерных точек границ частей земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границы ( $M_c$ ), м	
1	2	3	4	
1	25:27:030104:991:ЗУ1	25:27:030104:991:ЗУ1/чзУ3	-	
<b>4. Точность определения площади земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка ( $\Delta P$ ), м <sup>2</sup>	
1	2	3	4	
1	25:27:030104:991:ЗУ1	9178 кв.м	$3,5 \cdot 0,06 \cdot \sqrt{9178} = 20$ кв.м	
2	25:27:030104:991:ЗУ2	9610 кв.м	$3,5 \cdot 0,10 \cdot \sqrt{9610} = 34$ кв.м	
<b>5. Точность определения площади частей земельных участков</b>				
№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Учетный номер или обозначение части	Площадь (P), м <sup>2</sup>	Формулы, примененные для расчета предельно допустимой погрешности определения площади части земельного участка ( $\Delta P$ ), м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1	25:27:030104:991:ЗУ1	25:27:030104:991:ЗУ1/чзУ3	207 кв.м	$3,5 \cdot 0,30 \cdot \sqrt{207} = 15$ кв.м

Скрипко А.Л.




Буленок Е.С.

## Чертеж земельных участков



Масштаб 1:2000

**Условные обозначения:**

   3, 2, 1, 39 н1, н2, н1 <u>991, 991</u> 3У1, 3У2 3У1/чзУ3	<p>существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местонахождения</p> <p>вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местонахождения</p> <p>характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</p> <p>обозначение характерных точек границы, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ</p> <p>обозначение новых характерных точек границы</p> <p>обозначение исходных земельных участков и прекращающих существование частей земельных участков</p> <p>обозначение земельных участков, образуемых путем раздела или выдела</p> <p>обозначение образуемых частей земельных участков, образуемых в результате перераспределения, или земельных участков, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности</p>
---	--

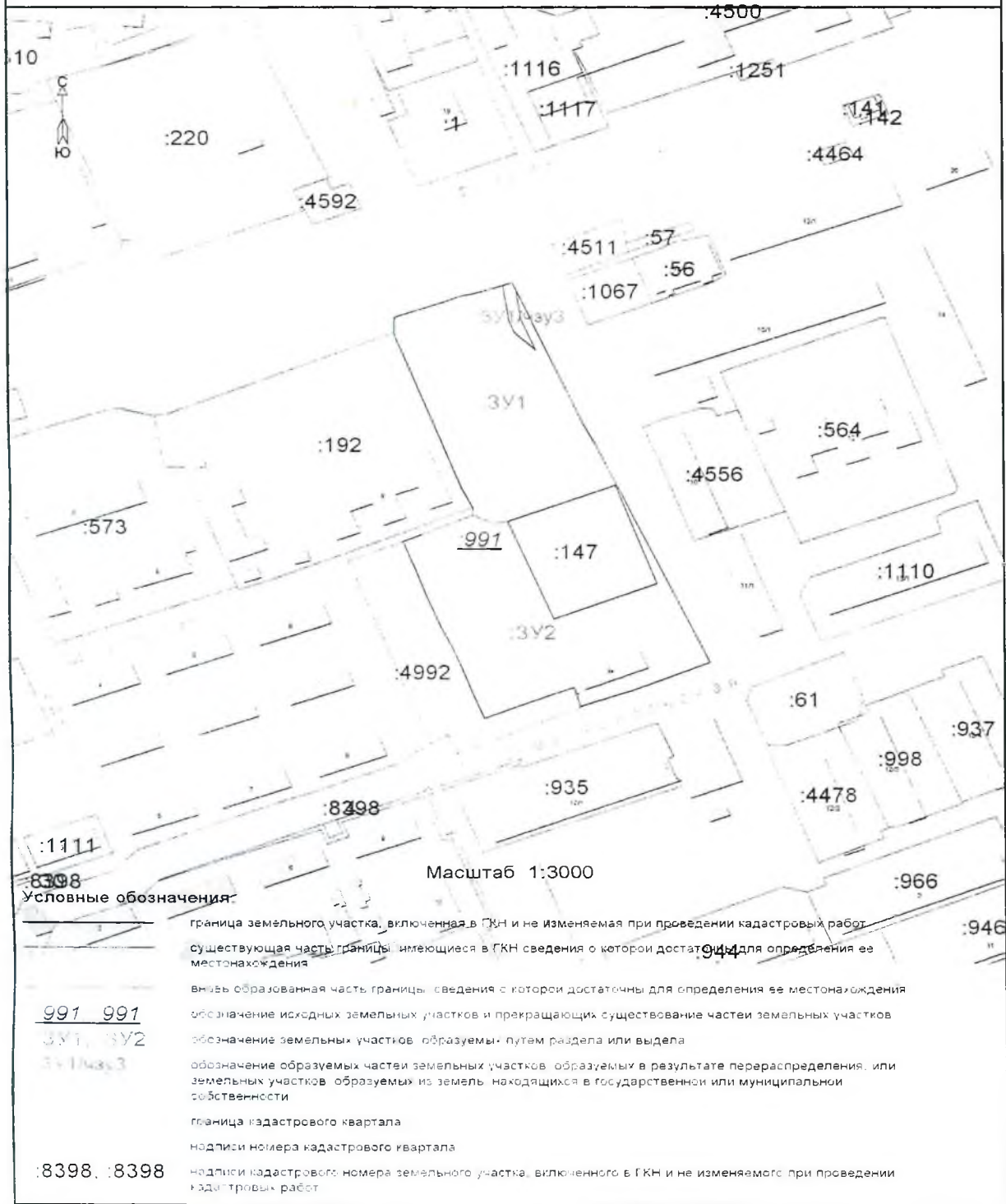
  
Скрипко А.Л.



Буленок Е.С.



## Схема расположения земельных участков



  
Скрипко А.Л.



Буленок Е.С.




## Границы (координаты земельного участка)

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
Н1	385595.08	1416200.27
41	385596.32	1416207.09
40	385538.87	1416231.10
43	385560.74	1416283.10
42	385618.41	1416261.45
Н2	385620.29	1416261.31
23	385613.72	1416264.44
22	385599.14	1416271.06
21	385589.21	1416275.67
20	385514.69	1416310.22
19	385509.64	1416298.42
18	385498.74	1416273.68
17	385488.16	1416245.12
16	385499.22	1416241.75
15	385495.62	1416233.10
14	385486.98	1416212.30
13	385480.10	1416196.44
12	385493.76	1416190.87
11	385507.60	1416185.53
10	385520.49	1416180.13
9	385533.35	1416173.82
8	385552.20	1416166.00
7	385568.46	1416160.00
6	385571.20	1416158.82
5	385583.53	1416153.96
4	385587.98	1416163.51
3	385599.67	1416189.48
Н1	385595.08	1416200.27



Скрипко А.Л.



Буленок Е.С.

Прошито и пронумеровано

9/революция \_\_\_\_\_ листа (ов)

Регистратор Музыченко А.Н.  
(подпись)  
(Ф.И.О.)

Дата 20.03.2018 Печать

