

**СОГЛАШЕНИЕ О ПЕРЕДАЧЕ
ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ № ДЗ-136 АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ
В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ 20.12.2010г.**

Семнадцатое января
две тысячи четырнадцатого года

город Владивосток

Общество с ограниченной ответственностью «ДАЛТА-Восток-1», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Грищенко Евгении Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

общество с ограниченной ответственностью «ДВ Капитал», именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице генерального директора Селюк Валерии Сергеевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. «Арендатору» - обществу с ограниченной ответственностью «ДАЛТА-Восток-1» принадлежит право аренды следующих земельных участков общей площадью **2 119 940 кв. м**, образованных в соответствии с проектом планировки и межевания территории в районе: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, улица 50 лет Октября, дом 1 (далее – Образованные участки):

- земельный участок площадью 18 676 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 904 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. 50 лет Октября, д. 1 (кадастровый номер: 25:28:050080:1922), категория земель: земли населенных пунктов (Образованный участок-1);

- земельный участок площадью 7 378 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1176 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. 50 лет Октября, д. 1 (кадастровый номер: 25:28:050080:1926), категория земель: земли населенных пунктов (Образованный участок-2);

- земельный участок площадью 55 901 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1883 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. 50 лет Октября, д. 1 (кадастровый номер: 25:28:050080:1936), категория земель: земли населенных пунктов (Образованный участок-3);

- земельный участок площадью 20 236 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1629 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. 50 лет Октября, д. 1 (кадастровый номер: 25:28:050080:1956), категория земель: земли населенных пунктов (Образованный участок-4);

- земельный участок площадью 169 123 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 2088 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. 50 лет Октября, д. 1 (кадастровый номер: 25:28:050080:1941), категория земель: земли населенных пунктов (Образованный участок-5);

- земельный участок площадью 19 370 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1971 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. 50 лет Октября, д. 1 (кадастровый номер: 25:28:050080:1968), категория земель: земли населенных пунктов (Образованный участок-6);

- земельный участок площадью 11 343 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в

- земельный участок площадью 27 120 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1859 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. 50 лет Октября, д. 1 (кадастровый номер: 25:28:050080:2156), категория земель: земли населенных пунктов (Образованный участок-169);

- земельный участок площадью 14 746 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1846 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, п. Трудовое, ул. 50 лет Октября, д. 1 (кадастровый номер: 25:28:050080:2047), категория земель: земли населенных пунктов (Образованный участок-170).

2. Право аренды подтверждается **Договором № ДЗ-136 аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от «20» декабря 2010 г., (далее – «Договор аренды» или «Договор»)**, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, дата регистрации: 25.01.2011 г., регистрационный № 25-25-01/015-2011-046 в редакции Дополнительного соглашения № 1 от «28» августа 2013 года к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 20.12.2010 № ДЗ-136, зарегистрированного 04.10.2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю за № 25-25-01/138/2013 (далее – **«Дополнительное соглашение»**), заключенными между «Арендодателем» - Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства и Арендатором.

3. Срок аренды

3.1. Срок аренды Участков по Договору: 15 (пятнадцать) лет.

Начало срока аренды исчисляется в соответствии с подпунктом 6.1.1 Договора аренды с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участков, а именно с «10» декабря 2010 года.

4. В соответствии с п.5 ст. 22 Земельного кодекса РФ, Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права 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 договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка **при условии его уведомления**, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

5. В соответствии с настоящим соглашением, «Арендатор» передает свои права и обязанности в полном объеме по Договору аренды и Дополнительному соглашению, указанным в пункте 2, «Новому Арендатору» - **обществу с ограниченной ответственностью «ДВ Капитал».**

6. Права и обязанности передаются на весь срок Договора аренды, указанный в п. 3 настоящего соглашения.

7. За передачу прав и обязанностей в соответствии с настоящим соглашением «Новый арендатор» обязуется уплатить «Арендатору» денежную сумму в размере **10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей**, в том числе НДС 18%.

Оплата указанной суммы производится единовременным платежом в срок до 15 февраля 2014 года в форме безналичных расчетов платежными поручениями на расчетный счет «Арендатора» либо в иной форме, предусмотренной законодательством РФ.

Помимо платы за передачу прав и обязанностей в соответствии с настоящим соглашением «Новый арендатор» обязуется компенсировать «Арендатору» сумму понесенных им на момент подписания настоящего Соглашения затрат (расходов) на исполнение договора аренды и освоение передаваемых «Новому арендатору» земельных участков в рублях, эквивалентную 9 700 000 (девять миллионов семьсот тысяч) долларам США по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%.

Компенсация затрат (расходов) производится «Новым арендатором» в соответствии с нижеуказанным графиком:

- **1 166 667 (один миллион сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) долларов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 июня 2014 года;
- **1 166 667 (один миллион сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) долларов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 сентября 2014 года;
- **1 166 667 (один миллион сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) долларов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 декабря 2014 года;
- **774 999, 88 (семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто девять тысяч) долларов США 88 центов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 марта 2015 года;
- **774 999, 88 (семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто девять тысяч) долларов США 88 центов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 июня 2015 года;
- **774 999, 88 (семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто девять тысяч) долларов США 88 центов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 сентября 2015 года;
- **774 999, 88 (семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто девять тысяч) долларов США 88 центов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 декабря 2015 года;
- **774 999, 88 (семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто девять тысяч) долларов США 88 центов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 марта 2016 года;
- **774 999, 88 (семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто девять тысяч) долларов США 88 центов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 июня 2016 года;
- **774 999, 88 (семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто девять тысяч) долларов США 88 центов США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 сентября 2016 года;
- **774 999, 84 (семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот девяносто девять тысяч) долларов США 84 цента США** по курсу ЦБ РФ на день платежа, но в любом случае не ниже, чем по курсу 33, 40 рублей за один доллар США, в том числе НДС 18%, - в срок до 15 декабря 2016 года.

8. Передаваемое «Новому арендатору» право аренды считается находящимися в залоге у «Арендатора» до момента полной оплаты по настоящему Соглашению.

9. «Арендодатель» - Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства извещен о предстоящей передаче прав и обязанностей по Договору аренды «Новому Арендатору» уведомлением исх. № 3 от «17» января 2014 г.

10. В соответствии с п. 4.5.2. Договора аренды за образованные земельные участки устанавливается поквартальная арендная плата, рассчитываемая по формуле:

$$A_2 = A/4 * S_1 * k,$$

где A_2 – размер ежеквартального арендного платежа,

A – размер арендной платы, указанный в протоколе об итогах аукциона (в расчете за единицу площади), а именно 7,90 (семь руб. 90 коп.) рублей, в том числе НДС 18% за 1 кв.м. площади образованного участка за год;

S_1 – площадь Участков (в случае, если из Участков до истечения первого года аренды не образованы участки), Образованных участков;

k – повышающий коэффициент, рассчитываемый по формуле:

$$k = 1 + 0,5 / (T - 1)$$

где T – срок аренды в годах.

11. Арендная плата оплачивается Новым арендатором в безналичной форме ежеквартально, не позднее 10-го числа первого месяца каждого полного оплачиваемого календарного квартала.

Новый арендатор становится обязанным по оплате Арендодателю арендной платы с I квартала 2014 года. До указанного момента обязанным по оплате Арендодателю арендной платы за предыдущие периоды аренды является Арендатор.

Новый арендатор перечисляет арендные платежи по Договору аренды на счет Арендодателя, указанный в статье 16 Договора аренды.

12. Особые условия Договора аренды:

12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств Нового арендатора

12.1.1. Новый арендатор обязан обеспечить исполнение своих обязательств по Договору аренды новой безотзывной банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 7.2 Договора аренды, в течение одного месяца с даты государственной регистрации настоящего соглашения в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.2. Иные особые условия Договора аренды:

12.2.1. В случае досрочного расторжения Договора платежи, указанные в пункте 4.1 Договора, выплаченные Новым арендатором до даты расторжения Договора, возврату не подлежат.

12.2.2. В случае, когда Договор аренды исполняется Новым арендатором в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Нового арендатора, вытекающие из Договора аренды, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

12.2.3. Неотделимые улучшения Участков, Образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участков, Образованных участков для комплексного освоения, произведенных до начала строительства объектов жилого и иного назначения, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором поступают в собственность Арендодателя.

В случае досрочного расторжения Договора по требованию Нового арендатора стоимость произведенных в период действия Договора неотделимых улучшений Образованных участков, то есть подтвержденные фактические расходы Нового арендатора по подготовке Образованных участков для комплексного освоения, понесенные им до начала строительства объектов жилого и иного назначения, подлежит возмещению Арендодателем.

13. Образованные участки в залоге и под арестом не состоят, правами третьих лиц не обременены, в субаренду не переданы, право аренды Образованных участков в качестве вклада в уставный капитал не внесено.

14. «Новый Арендатор» осмотрел Образованные участки, ознакомился с их размером, границами, местоположением и качеством. «Арендатор» передал Образованные участки, а «Новый Арендатор» принял земельные участки. **Настоящее соглашение является документом о передаче Образованных участков.**

15. Подписанием настоящего дополнительного соглашения Новый арендатор констатирует, что ему хорошо известны все условия Договора аренды, приложений и дополнений к нему. Права и обязанности Нового арендатора, а также права и обязанности Арендодателя по Договору аренды понятны.

Стороны особо оговаривают, что обязательства Арендатора по Договору аренды, за исключением обязательств по оплате причитающихся Арендодателю платежей и ответственности за нарушение Договора аренды, если такие нарушения имели место быть, прекращаются с момента заключения настоящего соглашения. Новый арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендатора по оплате арендной

платы по Договору аренды, существовавшим до момента заключения настоящего соглашения и не отвечает за их нарушения, если таковые имели место быть.

16. При заключении настоящего Соглашения стороны подтверждают, что ими получены все заключения и корпоративные одобрения, необходимые для заключения настоящего Договора.

«Новый арендатор» соглашается от своего имени и имени своих аффилированных лиц и директоров, должностных лиц, работников, агентов и их представителей, что после заключения настоящего Соглашения, «Новый арендатор» и его аффилированные лица (директора, должностные лица, работники, агенты и их представители) обязуются не предъявлять каким бы то ни было образом какие-либо требования или права к «Арендатору», «Арендатор» не несет каким бы то ни было образом какую-либо ответственность или обязательства перед «Новым арендатором» или любым из его аффилированных лиц (директоров, должностных лиц, работников, агентов и их представителей) и настоящим безусловно и безотзывно отказывается от любых и всех таких требований, прав, ответственности и обязательств.

Указанное положение не распространяется на обязательства «Арендатора», предусмотренные п. 15 настоящего Соглашения.

17. По вопросам, не урегулированным настоящим соглашением, стороны руководствуются действующим законодательством.

18. Настоящее соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

19. Изменение и расторжение настоящего соглашения допускается по взаимному согласию Сторон. Соответствующее соглашение составляется в письменном виде и подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

20. Право аренды переходит к «Новому Арендатору» с момента государственной регистрации настоящего соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

21. Расходы по оформлению и государственной регистрации настоящего соглашения несет «Арендатор».

22. Соглашение составлено в четырех экземплярах, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному - Сторонам, один - «Арендодателю».

«АРЕНДАТОР»

Общество с ограниченной ответственностью
«ДАЛТА-Восток-1»

690003, г. Владивосток, ул. Станюковича, 3

ИНН 2540106929/КПП 254001001

ОГРН: 1042503033418

р/с 40702810500000000596

в ЗАО «ДАЛТА-БАНК»

г. Владивосток

к/с 30101810400000000713

БИК: 040507713

Директор ООО «ДАЛТА-Восток-1»



/Е.В. Грищенко/


«НОВЫЙ АРЕНДАТОР»

Общество с ограниченной ответственностью «ДВ
Капитал»

690003, г. Владивосток, ул. Станюковича, 3

ОГРН 1132540008435

ИНН 2540194869

КПП 254001001

Генеральный директор ООО «ДВ Капитал»



/В.С. Селок/


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

Номер регистрационного охрота 25

Произведена государственная регистрация

с 01.08.2015

Дата регистрации 14.08.2015

Номер регистрации 25-25-01 / 019 / 2015 / 235

Регистратор Морозова М.Н.



Генеральный директор
Селюк В.С.
Директор ООО «ДАЛТА-Восток-1»
Грищенко Е.В.



В настоящем Пакете прошито и скреплено
подпись и печать
21 страница 02 из 1 листов