

ДОГОВОР № ЦХ-1

г.Санкт-Петербург

11 ноября 2016 г.

Индивидуальный предприниматель РОГАТЫХ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, 14 апреля 1993 года рождения, гражданин Российской Федерации, место рождения г.Архангельск, паспорт гражданина РФ серии 11 13 № 932103 выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в Октябрьском округе г. Архангельска 09.07.2013 года, зарегистрирован по адресу: г. Архангельск, ул. Попова, д. 29, кв. 81, зарегистрирован Инспекцией Федеральной Налоговой службы РФ по г. Архангельску за основным государственным регистрационным номером 313290125200055, свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя 29 № 002062546, выдано Инспекцией Федеральной Налоговой службы РФ по г. Архангельску 09.09.2013г., ИНН 290136785542, СНИЛС 039-001-028435, и

Индивидуальный предприниматель ФРОЛОВА КСЕНИЯ АЛЕКСАНДРОВНА, 09 апреля 1995 года рождения, гражданка Российской Федерации, место рождения г.Архангельск, паспорт гражданина РФ серии 11 15 № 029818, выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в Ломоносовском округе г. Архангельска 29.05.2015г., зарегистрирована по адресу: г.Архангельск, пр. Троицкий, дом 16, кв. 13 , зарегистрирована Инспекцией Федеральной Налоговой службы РФ по г. Архангельску за основным государственным регистрационным номером 314290101400027, свидетельство о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя 29 № 002069038, выдано Инспекцией Федеральной Налоговой службы РФ по г. Архангельску 14.01.2014г., ИНН 290140035542, СНИЛС 039-001-028754, именуемые в дальнейшем «**Арендодатели**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕЛЕННЫЕ ХОЛМЫ», ИНН 7810623260, КПП 781001001, ОГРН 1167847423370, находящееся по адресу: 1 96084, Россия, город Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 102, литера А, помещение 7Н, в лице директора Фролова Михаила Александровича, действующего на основании Устава, далее именуемое «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели передает во временное владение и пользование за плату, а Арендатор принимает **земельный участок с кадастровым номером 78:42:1850206:64** (далее Участок), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 443. Ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Общая площадь Земельного участка 17033 кв. м. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования. Категория земель: земли населенных пунктов.

1.2. Границы Земельного участка указаны в кадастровом паспорте (выписке из государственного кадастра недвижимости) № 14627, выданном Управлением федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Санкт-Петербургу 09 октября 2009 года.

1.3. Земельный участок принимается Арендатором с целью последующего проектирования и строительства многоквартирного жилого дома (домов).

1.4. На момент передачи Участка на нем отсутствуют какие-либо объекты недвижимости.

1.5. Настоящий Договор является также актом приема-передачи Участка.

1.6. На дату подписания настоящего договора Участок находится в залоге, на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 07.09.2016 года, дата регистрации 10.11.2016 года, регистрационный №78-78/006-78/085/023/2016-425/1, иные ограничения (обременения) и аресты отсутствуют.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Срок аренды по Договору – 2 года с даты подписания настоящего договора. Участок передается Арендатору во владение и пользование на весь срок действия Договора. Действие условий Договора распространяется на фактические отношения Сторон, возникшие с момента его подписания.

2.2. Срок действия Договора может быть продлен по взаимной договоренности Сторон.

2.3. В случае, если ни одна из Сторон не заявит о своем желании отказаться от пролонгации Договора в срок не позднее чем за 6 (шесть) месяцев до момента истечения срока его действия, с момента истечения срока действия Договора он пролонгирует свое действие и к нему подлежат применению правила о бессрочных договорах.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатели обязаны:

3.1.1. Передать Арендатору Участок в момент подписания Договора.

3.1.2. Не препятствовать Арендатору в использовании Участка в соответствии с разрешенным видом использования (в том числе проектирование, строительство, привлечение денежных средств к строительству путем заключения договоров участия в долевом строительстве, инвестиционных и прочих договоров) и в целях, указанных в п.1.3 Договора с учетом ограничений, установленных Договором. При необходимости Арендодатели обязаны выдать нотариально удостоверенное согласие на обременение Участка залогом в пользу лиц, привлеченных в качестве долевых участников строительства.

3.1.3. В течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Арендатору все имеющиеся на Участок документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

3.1.4. В случае если в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией на Участке предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры, дать согласие Арендатору на передачу части Участка, необходимой для строительства объектов инженерной инфраструктуры, в субаренду в пределах срока действия Договора специализированной эксплуатирующей организации для осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями договора присоединения, заключаемого между Арендатором и соответствующей специализированной эксплуатирующей организацией.

3.1.5. Дать свое согласие на залог права аренды Участка Участникам долевого строительства (залогодержателям) в обеспечение исполнения обязательства Арендатора (Застройщика) по Договорам долевого участия в строительстве.

3.1.6. Дать свое согласие на залог права аренды Участка в обеспечение исполнения обязательства Арендатора (Застройщика) перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Участке.

3.1.7. Дать свое согласие на межевание Участка в случае если на нем будет осуществляться строительство иных объектов недвижимости, отличных от объекта капитального строительства.

3.1.8. Дать свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов недвижимости (отличных от объекта капитального строительства), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Арендатором (Застройщиком).

3.1.9. Дать свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Арендатором (Застройщиком), в том числе в пределах границ Участка, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

3.2. Арендодатели имеют право:

3.2.1. Посещать в сопровождении Арендатора арендуемый Участок, предварительно за двадцать четыре (24) часа уведомив об этом Арендатора, с целью осмотра Участка и проверки его использования Арендатором согласно целевому назначению.

3.2.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участков и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.2.3. Отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора без объяснения причин путем направления письменного уведомления об этом Арендатору в срок не позднее 2 месяцев с момента направления такого уведомления.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать Участок на условиях, определенных Договором.

3.3.2. Использовать для хозяйственных нужд имеющиеся на Участке общераспространенные полезные ископаемые, лесные угодья, водные объекты в соответствии с действующим законодательством.

3.3.3. Без согласия Арендодателя, заключать от своего имени любые договоры с третьими лицами, в том числе агентские договоры, подряда, строительные, инвестиционные, договоры участия в долевом

строительстве и пр., если их условия не противоречат целям использования Участка по договору и его назначению.

3.3.4. Осуществлять в отношении Участка любые изыскательские, подготовительные, строительномонтажные и иные работы, необходимые для строительства, указанного в п.1.3 Договора объекта.

3.3.5. Устанавливать ограждающие конструкции на границах Участка либо на его территории; размещать строительный городок; вывозить грунт; размещать рекламные конструкции; размещать консультационный пункт отдела продаж; прокладывать сети; строить здания, строения и сооружения.

3.3.6. Приобретать право собственности на созданные объекты недвижимости, а также оформлять данные права на иных лиц, привлеченных к участию в строительстве в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Размер арендной платы по Договору, сроки и условия оплаты, не оговоренные в настоящем договоре, определяются Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью. Сумма арендной платы НДС не облагается, поскольку Арендодатели не являются плательщиками НДС в соответствии со п. 11 ст. 346.43 НК РФ.

4.2. Арендная плата включает все косвенные налоги, взимаемые и подлежащие уплате на территории РФ. Налоги на имущество, иные аналогичные налоги и сборы, взимаемые в отношении Участка или его части, уплачиваются Арендодателями.

4.3. Арендатор вносит арендную плату в безналичном порядке, или любым другим способом, не запрещенным законом.

4.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным.

4.5. Если исполнение обязательства производится путем безналичного перечисления денежных средств, то обязанность по внесению арендной платы считается исполненной момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателей.

4.6. Изменение размеров, сроков и условий внесения арендной платы допускается по соглашению Сторон, путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.7. В силу п.10 ст.346.43 НК РФ Арендодатели освобождаются от обязанности по уплате налога на доходы физических лиц. Арендатор не является налоговым агентом Арендодателя.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения сроков выплаты арендной платы Арендатор по требованию Арендодателя выплачивает неустойку в размере 0,01% от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате таких событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, такие как землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, запреты органов государственной власти и других компетентных органов.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, установленные сроки выполнения обязательств переносятся на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее десяти дней с момента их наступления.

6.4. Доказательством наличия действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий будет считаться Свидетельство, выдаваемое Торгово-промышленной палатой Российской Федерации или ее Отделением в месте нахождения соответствующей Стороны.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. При возникновении споров между сторонами, они прилагают все усилия для разрешения спора в претензионном порядке. Спор может быть передан на рассмотрение суда по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления претензии.

7.2. Все споры между Сторонами, по которым не было достигнуто соглашение в претензионном порядке, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.
- 8.2. Стороны согласовали, что по завершению строительства на Участке, Договор прекращается, поскольку Участок переходит в общую долевую собственность к собственникам помещений Объекта в силу прямого указания закона. При этом дополнительных соглашений, уведомлений сторон не требуется.
- 8.3. Досрочное расторжение Договора допускается только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 8.4. Все изменения в Договор вносятся сторонами в письменном виде, путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним.
- 9.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно в двухдневный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

Приложения:

Копия кадастрового паспорта на Участок

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛИ:

Индивидуальный предприниматель Рогатых Дмитрий Александрович

14 апреля 1993 года рождения, гражданин Российской Федерации, место рождения г.Архангельск, паспорт гражданина РФ серии 11 13 № 932103 выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в Октябрьском округе г. Архангельска 09.07.2013 года, зарегистрирован по адресу: г. Архангельск, ул. Попова, д. 29, кв. 81,

ОГРНИП 313290125200055

ИНН 290136785542

СНИЛС 039-001-028435

Тел. _____

e-mail: _____

Рогатых Дмитрий Александрович

Индивидуальный предприниматель Фролова Ксения Александровна

09 апреля 1995 года рождения, гражданка Российской Федерации, место рождения г.Архангельск, паспорт гражданина РФ серии 11 15 № 029818, выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в Ломоносовском округе г. Архангельска 29.05.2015г., зарегистрирована по адресу: г.Архангельск, пр. Троицкий, дом 16, кв. 13

ОГРНИП 314290101400027

ИНН 290140035542

СНИЛС 039-001-028754

Тел. _____

Фролова Ксения Александровна

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «Зеленые Холмы»,

ИНН 7810623260, КПП 781001001, ОГРН 1167847423370,

адрес: 1 96084, Россия, город Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 102, литера А, помещение 7Н,

р/с 40702810732190000692

в Филиале "Санкт-Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК",

ИНН 7728168971,

БИК 044030786

корр. счет № 3010181060000000786 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ.

Директор _____

Фролов М.А.



прошито и пронумеров

5 (пять)



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация

Договора аренды

Дата регистрации **19 ДЕК 2016**

Номер регистрации 78-78/006-78/085/026/2016-270/1

Регистратор *Гривалова И.Н.* **Гривалова И.Н.**
(Подпись) (ф.и.о.)

