

**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка**

г. Санкт-Петербург

«29» августа 2018 г.

**Индивидуальный предприниматель Прахин Борис Лазаревич**, ОГРНИП 318784700118388, ИНН 781307825980, 02.12.1960 года рождения, место рождения – гор. Константиновка, Донецкой обл., пол – мужской, паспорт 40 05 719955, выдан ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области 15.02.2006 г., код подразделения 781-001, зарегистрирован по адресу: Санкт-Петербург, пос. Комарово, Октябрьская ул., д. 14, выступающий от собственного имени, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПраймИнвест»**, зарегистрированное в ЕГРЮЛ 22.09.2014 г. за ОГРН 1147847325416, ИНН 7801638567, в лице Генерального директора Боголепова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "стороны", заключили настоящий Договор, о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок, а Арендатор обязуется принять его и осуществить на земельном участке Инвестиционный проект - **«Проектирование и строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом»** по адресу: **г. Санкт-Петербург, улица Новгородская, дом 14, литера Е** (далее - объект).

1.2. Во временное владение и пользование Арендатора по настоящему договору передается следующее имущество (совместно именуемое – земельный участок, Участок):

**Земельный участок**, кадастровый номер 78:31:0001418:3283, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Новгородская, дом 14, литера Е, общей площадью 2657 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка.

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 17.07.2018 г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 78:31:0001418:3283-78/042/2018-3 от 23.07.2018 г.

В Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о следующих ограничениях и обременениях Участка:

- Охранная зона линий и сооружений связи, 169 м.кв.;
- Охранная зона канализационных сетей, 47 м.кв.;
- Зона градостроительных ограничений, 16 м.кв.;
- Охранная зона кабельных линий электропередачи, 333 м.кв.;
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2), весь Участок;
- Охранная зона тепловых сетей, 11 м.кв.;
- Охранная зона водопроводных сетей, 34 м.кв.;
- Охранная зона канализационных сетей, 10 м.кв.

**Одновременно с земельным участком передаются следующие нежилые здания, подлежащие сносу:**

- **Нежилое здание**, общей площадью 125,1 кв.м, этажность - 1, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 14, кадастровый номер 78:31:0001418:3012, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 17.07.2018, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 78:31:0001418:3012-78/042/2018-2 от 23.07.2018.

- **Трансформаторная подстанция**, назначение – нежилое, этажность - 1, площадь 104,9 кв.м, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 14, кадастровый номер 78:31:0001418:3011, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 17.07.2018, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 78:31:0001418:3011-78/042/2018-2 от 23.07.2018.

1.3. В момент подписания настоящего договора Участок передан Арендодателем Арендатору во владение и пользование. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи и

подписание отдельного документа не требуется.

Арендатор настоящим подтверждает, что указанные в п.1.2 Договора нежилые здания не пригодны к эксплуатации и передаются ему исключительно для целей сноса и освобождения земельного участка.

1.4. Настоящий Договор заключен сроком до 31 декабря 2021 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации договора несет Арендодатель.

1.5. В связи с тем, что для целей реализации Инвестиционного проекта, Земельный участок подлежит освобождению от существующих на нем построек Арендодатель дает свое согласие на осуществление Арендатором действий по сносу нежилых зданий, расположенных на земельном участке и указанных в п. 1.2. Договора. По результатам сноса стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору об уточнении предмета Договора путем исключения снесенных зданий.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за 2018 год составляет: 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей, НДС не облагается согласно п.11 ст. 346.43 гл. 26-5 НК РФ

Размер арендной платы за 2019 год составляет: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, НДС не облагается согласно п.11 ст. 346.43 гл. 26-5 НК РФ

Размер арендной платы за 2020 год составляет: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, НДС не облагается согласно п.11 ст. 346.43 гл. 26-5 НК РФ

Размер арендной платы за 2021 год составляет: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, НДС не облагается согласно п.11 ст. 346.43 гл. 26-5 НК РФ.

Размер арендной платы не подлежит изменению после освобождения Участка от расположенных на нем нежилых зданий, непригодных к эксплуатации.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором в следующем порядке:

- не позднее последнего дня каждого отчетного года, начиная с момента подписания сторонами настоящего договора, путем перечисления указанных в п. 2.1 сумм на счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре, либо иным незапрещенным законом способом.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. В 10-дневный срок рассматривать обращения Арендатора по всем вопросам, связанным с арендой Участка.

3.1.2. В течение всего срока действия настоящего договора не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование Участка.

3.1.3. Представить Договор с необходимым пакетом документов на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу в течение 1 месяца после подписания Сторонами Договора.

3.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

3.1.5. Как собственник Участка, способствовать Арендатору при осуществлении им обязательств по настоящему договору в получении необходимых документов, согласований и т.д.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Освободить Участок от расположенных на нем строений, в том числе капитальных, включая проведение всех необходимых проектных и фактических работ по сносу нежилых зданий и вывозу строительного мусора, а также прекращению кадастрового учета этих объектов.

3.2.2. Осуществить на Участке проектирование и строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.1 Договора.

3.2.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

3.2.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

3.2.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

- 3.2.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату и иные платежи в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.
- 3.2.7. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.
- 3.2.8. До начала выполнения сноса и/или строительных работ получить все необходимые разрешения, допуски, согласования, документы, выполнить действия по соблюдению действующих на момент строительства законодательных норм. При этом за несоблюдение Арендатором норм законодательства, либо предписаний контролирующих органов, Арендатор несет ответственность самостоятельно. Арендодатель не несет ответственности за нарушения, допущенные Арендатором при ведении им деятельности на арендуемом участке на протяжении всего срока аренды.
- 3.2.9. Обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на объект инвестирования), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием наименования объекта, целей Инвестиционного проекта, номера Договора, реквизитов (наименование организации, адрес офиса, телефон, Ф.И.О. руководителя) Арендатора, генерального подрядчика и субподрядчика по проведению работ на объекте, сроков начала и окончания проведения работ.
- 3.2.10. До начала строительных работ заключить договоры на обеспечение объекта коммунальными услугами на период осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить заключение договоров на оказание коммунальных услуг сданного в эксплуатацию объекта.
- 3.2.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию объекта, как во время осуществления Инвестиционного проекта, так и по его завершению.
- 3.2.12. Обеспечить осуществление проектирования и строительства в соответствии с установленными правилами застройки с соблюдением строительных норм и правил.
- 3.2.13. Обеспечить осуществление инженерно-технических мероприятий по охране окружающей среды и гражданской обороне в соответствии с действующими нормами при проектировании и строительстве объекта. Арендатор обязан заключить договор на размещение или обезвреживание отходов производства и потребления с организацией, предоставляющей такие услуги.
- 3.2.14. Обеспечить выполнение в срок Инвестиционного проекта. Сроки выполнения инвестиционного проекта определяются, в соответствии со сроками действия Разрешения на строительство, выданного Арендатору Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и изменениями (дополнениями) к нему.
- 3.2.15. Нести ответственность за реализацию в полном объеме Инвестиционного проекта независимо от привлечения к его исполнению Дольщиков. Арендатор вправе привлекать средства Дольщиков – физических и юридических лиц, в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004, при условии соответствия Арендатора требованиям, установленным указанным законом.
- 3.2.16. Исполнять обязательства перед Дольщиками в соответствии с заключенными с ними договорами и действующим законодательством.
- 3.2.17. По требованию Дольщиков обеспечить их документами, необходимыми для государственной регистрации прав Дольщиков на результат инвестирования.
- 3.2.18. В случае изменения площади фактического землепользования за свой счет обеспечить проведение необходимых землеустроительных работ (закрепление новых границ Участка в натуре с последующим составлением плана Участка и обозначением на нем границ Участка поворотными точками) и представить Арендодателю уточненный кадастровый план Участка, ведомость площадей по функциональному использованию по установленной форме в течение 10-ти дневного срока с момента изменения площади фактического землепользования. Стороны совместно вносят соответствующие изменения в настоящий Договор и производят их государственную регистрацию. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в соответствии с изменением площади фактического землепользования и функционального использования территории.
- 3.2.19. В полном объеме на условиях Договора осуществить Инвестиционный проект на Участке.
- 3.2.19.1. Представить Арендодателю следующие документы:
1. Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2. Заключение о соответствии построенного Объекта требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.
  3. Выписку из ЕГРН об объекте недвижимости.
  4. Акт приемки объекта капитального строительства.
  5. Пакет технических документов, выданный ГУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" или иной уполномоченной организацией на законченный строительством объект (Технический паспорт, ведомость помещений и пр.).
  6. Разрешение ГУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" о присвоении милицейского адреса законченному строительством объекту.
  7. Сведения, подтверждающие обеспечение содержания и эксплуатации законченных строительством объектов, расположенных на Участке (договоры об эксплуатации, заключенные со специализированными организациями).
- 3.2.20. Представлять по требованию Арендодателя платежные поручения (иные документы), подтверждающие исполнение обязанностей о перечислении денежных средств, предусмотренных Договором.
- 3.2.21. Самостоятельно нести ответственность в случае предъявления претензий, наложения штрафов, и других видов ответственности, со стороны государственных надзорных и контрольных органов, в отношении Арендатора или Арендодателя, связанных с деятельностью Арендатора на арендуемом Участке.
- 3.3. Арендатор не вправе:
- 3.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя.
- 3.3.2. Передавать Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты пени за каждый день просрочки в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.3. В случае нарушения срока сдачи законченного строительством объекта в эксплуатацию (в соответствии с п. 3.2.14 договора) Арендодатель вправе начислить Арендатору пени в размере 0,1 % от суммы, указанной в п.2.1 Договора, за каждый день просрочки.
- 4.4. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

#### 5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

- 5.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, стороны решают путем переговоров.
- 5.2. При неурегулировании в процессе переговоров споры будут разрешаться в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1. Стороны вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор, путем заключения соглашения о расторжении. Настоящий договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении.
- 6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях:
- 6.2.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.1 Договора.
- 6.2.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.1 Договора, в течение 6 (шести) месяцев с даты вступления Договора в силу.
- 6.2.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы (нарушения срока внесения арендной платы) свыше 6 (шести) месяцев независимо от ее последующего внесения.
- 6.2.4. Если Арендатор умышленно либо по неосторожности ухудшает состояние Участка.

6.3. Во всех случаях, когда настоящий Договор расторгается по причине виновных действий Арендатора, Арендатор самостоятельно возмещает третьим лицам все убытки, связанные с невозможностью реализации Инвестиционного проекта.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора и регистрирующего органа.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### АРЕНДОДАТЕЛЬ

Индивидуальный предприниматель

Прахин Борис Лазаревич

ОГРНИП 318784700118388,

ИНН 781307825980,

02.12.1960 года рождения,

место рождения – гор. Константиновка,  
Донецкой обл., пол – мужской,

паспорт 40 05 719955, выдан ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области  
15.02.2006 г., код подразделения 781-001,

зарегистрирован по адресу: Санкт-Петербург,  
пос. Комарово, Октябрьская ул., д. 14

Расчётный счёт 40802.810.5.55000009937

БИК 044030653

Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО

СБЕРБАНК

Корр. счёт 30101.810.5.00000000653

### АРЕНДАТОР

ООО «Специализированный застройщик  
«ПраймИнвест»

199034, Санкт-Петербург, Бугский пер. д. 4  
литер А

ОГРН 1147847325416,

ИНН 7801638567,

КПП 780101001

р/сч 40702810701000044695  
ФКБ «МОСККОММЕРЦБАНК» (ОАО)  
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
к/сч 30101810900000000787  
БИК 044030787

 Прахин Борис Лазаревич

Генеральный директор

 Боголепов Е.А.



Прошито и пронумеровано

5 листов

листов



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Произведена государственная регистрация договора аренды

Дата регистрации

4 СЕН 2018

Номер регистрации

78:31:0001418:3283-78/042/2018- 4

Государственный  
регистратор прав

(подпись, м.п.)

Васильев И.Б.

(ФИО)

