

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 96.1

г. Санкт-Петербург

31 мая 2017 года

Индивидуальный предприниматель Рогатых Дмитрий Александрович, 14 апреля 1993 года рождения, место рождения: г. Архангельск, паспорт серии 11 13 № 932103 выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в Октябрьском округе г. Архангельска 09.07.2013 года, код подразделения 290-001, 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, место рождения: г. Архангельск, паспорт серии 11 15 № 029818, выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в Ломоносовском округе г. Архангельска 29.05.2015г., код подразделения 290-002, 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

ООО "КАПИТАЛ ИСТЕЙТ", ОГРН 1177847190894, ИНН 7810689247, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу 30.05.2017г., юридический адрес г.Санкт-Петербург, пр.Московский, д.102, литер А, пом.18Н, в лице директора Шишелова Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор, далее «Договор», о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 6 885 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13, литера ЗБ, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов), кадастровый номер 78:14:0007691:9790 (далее Земельный участок).
- 1.2. Земельный участок предоставляется для строительства жилого дома.
- 1.3. Арендатор не вправе изменять целевое использование земельного участка.
- 1.4. Арендодатели являются собственниками земельного участка, предоставляемого в аренду по настоящему Договору.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

- 2.1. Арендодатели в момент подписания настоящего Договора передают Арендатору земельный участок, а Арендатор принимает земельный участок в аренду.
- 2.2. Земельный участок передается в приемлемом состоянии, соответствующем всем необходимым для использования характеристикам.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 30 апреля 2018 года.
- 3.2. Срок и условия Договора могут быть изменены по взаимному письменному согласию Сторон.
- 3.3. Арендатор надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой Договор в течение одного месяца до окончания срока действия Договора.
- 3.4. Если Арендатор с согласия Арендодателя, продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока Договора, Договор считается пролонгированным на тех же условиях и на такой же срок.

4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДАТОРА

4.1. Настоящий Договор, может быть расторгнут Арендатором досрочно в следующих случаях:

4.1.1. Переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору;

4.1.2. Земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования.

4.2. В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств, настоящий Договор признается расторгнутым с момента получения соответствующего уведомления Арендодателем по почте или нарочно.

5. РАСТОРЖДЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть расторгнут досрочно, вследующих случаях:

5.1.1. Если Арендатор пользуется земельным участком с существенными нарушениями условий Договора либо с неоднократными нарушениями;

5.1.2. Если арендатор использует земельный участок не по целевому назначению;

5.1.3. Если Арендатор своими действиями или бездействием значительно ухудшает состояние объекта аренды;

5.1.4. Не вносит арендную плату;

5.1.5. Грубо нарушает правила пожарной и электробезопасности, санитарные нормы и другие правила безопасности арендованного объекта;

5.2. При досрочном расторжении Договора из-за нарушения Арендатором условий настоящего Договора, Арендодатель ставит об этом в известность Арендатора за 1 (один) месяц заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

6. ПОЛЬЗОВАНИЕ И ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ

6.1. Арендатор использует земельный участок в соответствии с целями и в порядке, установленными настоящим Договором.

6.2. Арендодатели отвечают за недостатки сданного в аренду земельного участка, которые препятствуют его целевому использованию.

6.3. Арендодатели обязуются предоставить беспрепятственный доступ к арендованному земельному участку сотрудникам Арендатора в любое время.

6.4. Все неотделимые улучшения арендованного земельного участка принадлежат Арендодателю.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Арендодатели обязаны:

7.1.2. Не препятствовать своим действиями в использовании Арендатором арендованного земельного участка.

7.1.3. Добросовестно выполнять условия настоящего Договора, а также осуществлять любые действия в рамках Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Арендатор обязан:

7.2.1. Использовать переданный земельный участок в соответствии с его целевым назначением.

7.2.2. Не переуступать свои права и обязанности любой третьей стороне без письменного согласия Арендодателей.

7.2.3. Стремиться не допускать ухудшения состояния передаваемого земельного участка в течение всего срока аренды.

7.2.5. Своевременно вносить арендные платежи и оплачивать расходы, связанные с содержанием арендованного земельного участка.

8. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

8.1. 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.

8.1.1. Арендная плата за период действия договора составляет

рублей.

- 8.2. 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.
- 8.3. Арендатор вносит арендную плату в безналичном порядке, или любым другим способом, не запрещенным законом.
- 8.5. 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.
- 8.6. Изменение размеров, сроков и условий внесения арендной платы допускается по соглашению Сторон, путем заключения дополнительного соглашения к Договору.
- 8.7. 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.
- 8.8. Арендатор уплачивает сумму арендной платы по 50% каждому Арендодателю от общей суммы арендной платы

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
- 9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны договорились понимать: стихийные бедствия, военные действия и вооруженные нападения, войны или военные операции любого характера, блокады, забастовки, катастрофы, а также принятие органами власти и управления (как местными, так и республиканскими) решений, препятствующих исполнению настоящего Договора.
- 9.3. При наступлении указанных в п.10.2 обстоятельств, Сторона по настоящему Договору для которой создалась невозможность исполнения обязательств, должна в кратчайший сроки звестить о них в письменной форме другую сторону с обязательным приложением соответствующих подтверждающих документов.
- 9.4. В случае, если форс-мажорные обстоятельства делятся более трех месяцев подряд, настоящий Договор, при невозможности его исполнения, прекращает юридическую силу.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
- 10.3. В случае если, указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом, уполномоченными на топредставителями Сторон.
- 11.2. Если какое-либо из положений настоящего Договора в связи с изменением Законодательства становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости Стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.
- 11.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, номеров телефонов, факсов не позднее пяти дней со дня их изменения.
- 11.4. Изменение собственника земельного участка не является основанием для прекращения настоящего Договора.
- 11.5. В случае реорганизации юридического лица, являющегося стороной настоящего Договора, все его права и обязанности, вытекающие из Договора, переходят к его правопреемнику.
- 11.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, применяются правила, установленные Гражданским Законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

11.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны
экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛИ:

ИП Рогатых Д.А.

14 апреля 1993 года рождения, паспорт 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

ИП Фролова К.А.

09 апреля 1995 года рождения, паспорт 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

АРЕНДАТОР:

ООО «КАПИТАЛ ИСТЕЙТ»

ОГРН 1177847190894,

ИНН 7810689247

КПП 781001001

зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу 30.05.2017г.,
Адрес г.Санкт-Петербург, пр.Московский, д.102, литер А, пом.18Н,
р/сч. 40702810232190000804

Филиал "Санкт-Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"

к/с 30101810600000000786

БИК 044030786

Директор

М.В.Шишлов



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка № 96.1 от 31.05.2017г.

г. Санкт-Петербург

1 июня 2017 года

Индивидуальный предприниматель Рогатых Дмитрий Александрович, 14 апреля 1993 года рождения, место рождения: г. Архангельск, паспорт серии 11 13 № 932103 выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в Октябрьском округе г. Архангельска 09.07.2013 года, код подразделения 290-001, 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, место рождения: г. Архангельск, паспорт серии 11 15 № 029818, выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в Ломоносовском округе г. Архангельска 29.05.2015г., код подразделения 290-002, 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

ООО "КАПИТАЛ ИСТЕЙТ", ОГРН 1177847190894, ИНН 7810689247, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу 30.05.2017г., юридический адрес г.Санкт-Петербург, пр.Московский, д.102, литер А, пом.18Н, в лице директора Шишелова Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настояще соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 3.1 договора читать в следующей редакции:
«3.1. Договор аренды заключен на 5 лет».

2. Дополнить раздел 3 Договора пунктом 3.5. следующего содержания:

«3.5. Стороны согласовали, что по завершению строительства на земельном участке, Договор прекращается, поскольку земельный участок переходит в общую долевую собственность к собственникам помещений Объекта в силу прямого указания закона. При этом дополнительных соглашений, уведомлений сторон не требуется».

3. Раздел 7 Договора изложить в следующей редакции:

«7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

«Арендодатели» имеют право:

7.1.1. производить на предоставленном участке необходимые землеустроительные, топографические работы, не ущемляющие права «Арендатора»;

7.1.2. приостанавливать работы, ведущиеся «Арендатором» с нарушением условий настоящего договора, действующих строительных норм и правил, применять штрафные санкции к «Арендатору» за нарушение условий договора и земельного законодательства РФ.

7.1.3. Вправе вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель населенных пунктов;

7.1.4. Вправе осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

7.2. «Арендодатели» обязуются:

7.2.1. Передать Арендатору Участок в момент подписания Договора

7.2.2. 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.1.2 Договора с учетом ограничений, установленных Договором. Арендодатели обязаны выдать нотариально удостоверенное согласие на обременение Участка залогом в пользу участников долевого строительства.

7.2.3. Предоставить Арендатору все имеющиеся на Недвижимое имущество документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

7.2.4. 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 объектов недвижимости на Участке.

7.3. Арендатор обязуется:

7.3.1. Использовать участок по целевому назначению.

7.3.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора;

7.3.3. Своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату;

7.3.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки и загрязнения, как на арендуемом, так и на прилегающих земельных участках;

7.3.5. Обеспечить на арендуемом Участке надлежащее санитарное и противопожарное состояние;

7.3.6. Не нарушать права смежных землепользователей;

7.3.7. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Участок специалистов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель и осуществлением градостроительной деятельности;

7.3.8. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

7.4. Арендатор имеет право:

7.4.1. Без согласия Арендодателя, заключать от своего имени любые договоры с третьими лицами, в том числе агентские договоры, подряда, строительные, если их условия не противоречат целям использования Участка по договору и его назначению.

7.4.2. Осуществлять в отношении Участка любые изыскательские, подготовительные, строительно-монтажные и иные работы, необходимые для строительства, указанного в п.1.2 Договора объекта.

7.4.3. Устанавливать ограждающие конструкции на границах Участка либо на его территории; размещать строительный городок; вывозить грунт; размещать рекламные конструкции; прокладывать сети; строить здания, строения и сооружения».

4. Пункт 8.1.1 договора читать в следующей редакции:

«Размер арендной платы по договору устанавливается Сторонами в размере
() рублей»

5. Пункт 11.7 изложить в следующей редакции:

«Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и регистрирующего органа».

6. Настоящее соглашение вступает в силу с 01 июня 2017 года.

7. Все остальные условия Договора, не затронутые настоящим соглашением, сохраняют свою юридическую силу.

8. Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

АРЕНДОДАТЕЛИ

ИП Рогатых Д.А.

ИП Фролова К.А.

АРЕНДАТОР

ООО «КАПИТАЛ ИСТЕЙТ»
ОГРН 1177847190894,

ИНН 7810689247

КПП 781001001

Адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Московский,
д.102, литер А, пом.18Н,

Директор

Санкт-Петербург

М.В.Шишлов



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

Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации «16» июня 2017 года

Номер регистрации 78:14:0007691:9790-78/034/2017-4

Государственный регистратор прав Кузьминский Р.А.

Подпись

(Ф.И.О)

В настоящем
документе 2 лист

