

ДОГОВОР № 285/4.4-08
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Всеволожск

23.06.2022

Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (Внесена в ЕГРЮЛ за ОГРН 1064703000911, свидетельство серии 47 № 002527044 от 16.01.2006г., выдано ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области, ИНН 4703083640. Устав МО зарегистрирован Главным управлением Министерства юстиции РФ по Ленинградской области 14.01.2020г. государственный регистрационный № RU475040002020001. Местонахождение: Ленинградская область, г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д.138), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице **и.о. начальника управления по муниципальному имуществу Королёвой Юлии Юрьевны**, действующей на основании доверенности № 52/1.0-22 от 29.03.2022 г., с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью "СТОУН"**, (зарегистрировано Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20.04.2012, ОГРН 1127847229223, ИНН 7805586408, КПП 780501001, место нахождения: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 35, литер А, пом. 17Н, комн. 37), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице **генерального директора Кузнецова Андрея Витальевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату земельный участок с кадастровым № **47:07:0709006:4478** расположенный по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры, площадью 14375 (четырнадцать тысяч триста семьдесят пять) кв. м., категории - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (далее - Участок).**

Основание заключения договора – пп.3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, Распоряжение губернатора Ленинградской области от 17.06.2002 № 412-рг "О признании масштабного инвестиционного проекта по завершению строительства многоквартирных домов в целях безвозмездной передачи жилых помещений в них в собственность пострадавшим участникам долевого строительства на территории Ленинградской области соответствующим критериям, установленным частью 2 статьи 3 областного закона от 11 февраля 2016 года № 1-оз, и возможности предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации проекта во Всеволожском муниципальном районе Ленинградской области".

1.2. Выписка из ЕГРН Участка является Приложением №1 к настоящему договору.

1.3. Приведенное выше описание целей использования Участка (разрешенное использование) является окончательным. Изменение целей использования (вида разрешенного использования) в период срока аренды допускается с письменного согласия Арендодателя в случаях прямо предусмотренных законодательством. В иных случаях, внесение изменений в договор в части изменения цели использования участка и его разрешенного использования не допускается.

Целевое использование земельного участка является существенным условием настоящего договора аренды.

1.4. На участке **объект недвижимости отсутствует**

1.5. С даты подписания настоящего договора участок считается фактически переданным Арендатору для целей его использования по назначению. С даты подписания настоящего договора Арендатор приступает к использованию участка по целевому назначению.

1.6. Стороны удостоверяют, что участок пригоден для использования по целевому назначению.

1.7. Участок предоставляется Арендатору в состоянии соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

1.8. Стороны удостоверяют, что на дату подписания настоящего договора отсутствуют причины, препятствующие использованию участка по целевому назначению исходя из цели, указанной в п. 1.1. договора.

1.9. Земли с особым режимом использования : **в соответствии с данными выписки из ЕГРН.**

1.10. Ограничения прав на участок - **в соответствии с данными выписки из ЕГРН.**

1.11. Настоящий договор является одновременно Актом приема-передачи земельного участка.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с **20.06.2022 г. по 19.06.2028 г.**

2.2. По соглашению сторон условия настоящего договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с **20.06.2022 г.**

2.3. Договор аренды подлежит государственной регистрации в случае заключения на срок более 1 года.

2.4. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения обязательств сторонами.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Арендная плата по настоящему договору является регулируемой государством ценой.

3.2. Размер арендной платы составляет **234988 (Двести тридцать четыре тысячи девятьсот восемьдесят восемь) рублей 59 копеек** без учета НДС.

3.3. Расчет арендной платы является приложением № 2 к настоящему договору.

3.4. Арендная плата перечисляется Арендатором равными долями ежеквартально, не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября путем перечисления на счет УФК по Ленинградской области (Администрация МО "Всеволожский муниципальный район" ЛО) ИНН 4703083640 ОКТМО 41612402 КПП 470301001 БИК 014106101 Банк Отделение Ленинградское Банка России// УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург Номер счета банка получателя средств - Единый казначейский счет 40102810745370000006 Номер счета получателя средств - Казначейский счет 03100643000000014500 Код бюджетной классификации 001 1 11 05013 05 0000 120.

3.5. Арендная плата начисляется со срока, указанного в п.2.2.

3.6. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в размере **65927 (Шестьдесят пять тысяч девятьсот двадцать семь) рублей 36 копеек**, вносится Арендатором в срок до **15.09.2022 г.**

3.7. Копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающие перечисление арендной платы за земельный участок, в десятидневный срок после оплаты направляются арендатором арендодателю.

~~3.8. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорном и одностороннем (уведомительном) порядке в случае изменения порядка определения арендной платы, утвержденного Правительством Ленинградской области, а также иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, не чаще одного раза в год.~~

Уведомления об изменении арендной платы направляются Арендодателем Арендатору заказным письмом с уведомлением по адресу местонахождения Арендатора, указанному в преамбуле настоящего договора, либо по иному адресу, в случае надлежащего уведомления арендатором арендодателя о его изменении.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного прекращения Договора в установленном законодательством порядке в случае:

- неиспользования Участка по целевому назначению, определенному в п.1.3. договора;

- использования Участка не по целевому назначению, определенному в п.1.3. договора;

- при использовании Участка способами, приводящими к его порче;
- при невнесении арендной платы более 2-х раз подряд;
- при переуступке прав и обязанностей по настоящему договору при отсутствии письменного согласия арендодателя в случаях, предусмотренных законом;
- и в иных случаях, предусмотренных Договором и ст.46. ЗК РФ.

4.1.2. На беспрепятственный доступ представителей арендодателя в любое время на Участок для осуществления контроля за соблюдением и исполнением условий Договора, в том числе, в целях составления Акта обследования участка на предмет его фактического использования.

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

4.1.4. На отказ от договора в случае его возобновления на неопределенный срок при условии уведомления арендатора в порядке, предусмотренном законодательством.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок в состоянии пригодном для использования по целевому назначению.

4.2.2. Своевременно производить начисления арендной платы и пени за просрочку обязательств по договору.

4.2.3. В установленном законом порядке и случаях рассматривать обращения Арендатора о внесении изменений в Договор аренды, в том числе по вопросу дачи согласия на переуступку прав и обязанностей по договору; по вопросу начисления и оплаты арендной платы.

4.2.4. Письменно уведомлять Арендатора об изменении размера арендной платы, в том числе, в случае изменения применяемых коэффициентов, номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.4.

4.2.5. Своевременно рассматривать обращения Арендатора по вопросу исполнения обязательств по настоящему договору.

4.2.6. Готовить и направлять арендатору акты сверок по начисленным и полученным платежам по настоящему договору.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Приступить к фактическому использованию участка по целевому назначению с даты подписания настоящего договора, являющегося одновременно актом приема передачи.

4.3.2. Использовать Участок на условиях, установленных Договором по целевому назначению.

4.3.3. На заключение договора аренды на новый срок при наличии в совокупности условий и в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме и в пределах настоящего договора все условия и обязательства, предусмотренные Договором.

4.4.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1. Договора.

4.4.3. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату и пени за просрочку платежа в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями (дополнениями) к нему с момента, указанного в Уведомлении; в том числе в случае, произведенного арендодателем перерасчета размера арендной платы ввиду изменения годового размера арендной платы и применяемых при расчетах коэффициентов.

4.4.4. В десятидневный срок после оплаты направлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисление арендной платы.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок, для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

4.4.6. В случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик и экологической обстановки на Участке, к порче земельного участка.

4.4.8. Не допускать складирование мусора и отходов на земельном участке.

4.4.9. Осуществлять с территории Участка вывоз мусора и отходов, соблюдать Правила благоустройства территории поселения.

4.4.10. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы об аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.4.11. Заключать договоры и совершать сделки, следствием которых являются или могут являться какие-либо обременения предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Участка или его части в уставных капитал предприятия и др.) с письменного согласия Арендодателя.

4.4.12. После окончания срока действия Договора оплатить имеющуюся задолженность по арендным платежам и пени; освободить участок от строений, сооружений, ограждений, строительного и иного мусора

(отходов) и передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, о чем уведомить арендодателя за месяц до окончания срока аренды в целях проведения арендодателем обследования участка последующим подписанием сторонами акта приема-передачи в течение 10 дней по истечении срока аренды.

4.4.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий и обязательства по Договору виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме и соответствии с Действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором п. 3.4. Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае, нарушения арендатором п.4.4.12. настоящего договора арендодатель начисляет за каждый день просрочки неисполнения арендатором обязательств по возврату участка до подписания акта приема передачи, платежи в размере арендной платы (неосновательное обогащение).

5.4. В период действия договора Арендатор несет ответственность в случае выявления на участке нарушений природоохранного законодательства, в том числе, в случае порчи земельного участка.

5.5. Нарушение арендатором запретов, установленных п.4.4.11 договора, влечет обязанность Арендатора по оплате штрафа в виде годового размера арендной платы.

5.6. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5.8. Неиспользование участка Арендатором по целевому назначению, в том числе, вследствие действий либо бездействия иных лиц, включая, отсутствие государственной регистрации договора, с даты подписания Договора в период его действия не освобождает арендатора от оплаты арендных платежей и пени за просрочку платежа.

6. Изменение и прекращение Договора

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также досрочно по соглашению Сторон либо по решению суда.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая изменения размера

арендной платы согласно п. 3.8 Договора, и подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ленинградской области в случае регистрации основного договора.

6.3. При переходе прав на объект недвижимости права и обязанности по настоящему Договору переходят к покупателю (правообладателю объекта) в том же объеме, что и у прежнего арендатора в соответствии со ст. 35 ЗК РФ. Переход прав и обязанностей по Договору оформляется дополнительным соглашением к договору аренды по заявлению правообладателя объекта.

6.4. В случае предоставления Участка в собственность Арендатору до истечения срока аренды, договор аренды прекращает свое действие с даты государственной регистрации перехода права и права собственности на Участок за Арендатором. До даты государственной регистрации права собственности на Участок за Арендатором, Арендатор обязан производить оплату арендной платы за Участок.

6.5. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.5.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п. 1.1. Договора.

6.5.2. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного срока не вносит арендную плату. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.5.3. Если Арендатор допустил порчу Участка.

6.5.4. В случае нарушения Арендатором п.4.4.11. договора.

6.5.5. По иным основаниям, предусмотренным условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в том числе ст.46 ЗК РФ.

6.6. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случаях предусмотренных действующим законодательством, а также в случае нарушения Арендодателем существенных условий настоящего договора.

7. Особые условия договора

7.1. Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных законом.

7.2. Расходы и обязанности по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на стороны.

7.3. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по договору только лишь в случаях и по основаниям, прямо предусмотренных действующим федеральным законодательством и при наличии обстоятельств непреодолимой силы (форс мажорных обстоятельств).

7.4 Договор подлежит расторжению в случае неисполнения Арендатором условий, связанных с реализацией проекта, указанного в распоряжения губернатора Ленинградской области от 17.06.2022 № 412-р

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом.

8.2. Настоящим договором предусматривается обязательный досудебный порядок рассмотрения спора путем направления сторонами Претензии, ее обязательным рассмотрением другой стороной в течение 10 дней. В случае невозможности урегулирования спора в досудебном порядке рассмотрение спора осуществляется в судебном порядке.

8.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

9. Приложения к Договору

1. Выписка из ЕГРН
2. Расчет арендной платы

Подписи Сторон

Арендодатель:



Королёва Ю.Ю.

Арендатор:



Кузнецов А.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.06.2022, поступившего на рассмотрение 23.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
23.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101717865			
Кадастровый номер:		47:07:0709006:4478	
Номер кадастрового квартала: 47:07:0709006			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.02.2022			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: 188660 Ленинградская область, Всеволожский р-н, п Бутры			
Площадь, м2: 14375 +/- 42			
Кадастровая стоимость, руб: 38835931.25			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.			
Получатель выписки: Поневежская Дарья Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН" ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ			

Полное наименование должности		Подпись		Инициалы, фамилия	
		М.П.			

Земельный участок		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2
23.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101717865		
Кадастровый номер:		
		47:07:0709006:4478

[illegible]

И			
И			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
23.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101717865			
Кадастровый номер:		47:07:0709006:4478	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

№ 285/4.4-08
от « 23 » 06 2012 г.

« д3 » _____ 20 д2 г. (подпись) ОБ