

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

г.Архангельск

23 марта 2018 г.

ИП Рогатых Людмила Зосимовна 06.12.1946 г.р, паспорт серии 11 00 №265036 выдан Отделом внутренних дел Октябрьского округа г. Архангельска 15.05.2001 года, код подразделения 292-001, зарегистрирована по адресу: г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.110, кв. 19, ОГРНИП 318290100021336, ИНН 290100474166,

ИП Чанчиков Сергей Андреевич, 16.02.1990 г.р., место рождения: г. Архангельск, паспорт серии 11 09 №726383, выдан межрайонным Отделением №2 УФМС России по Архангельской области в г.Архангельске 23.04.2010г., код подразделения 290-005, зарегистрирован по адресу: г.Архангельск, пр. Чумбарова-Лучинского, дом 29, кв.65, ОГРНИП 315290100008868, ИНН 290133926114, именуемые в дальнейшем «**Арендодатели**» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НОРД-ВЕСТ Инвестмент», ИНН 7810723000, ОГРН 1187847050632, находящееся по адресу: 196158, г.Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13, литер Б, пом. 3Н, в лице директора Пославского Константина Евгеньевича, 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 передают во временное владение и пользование за плату, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- Земельный участок: площадью 19145 кв. м, кадастровый № 78:14:0007558:19, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кубинская, д.82 лит.Б (далее –Участок).

На земельном участке расположены следующие объекты недвижимости:

- Складское нежилое здание 3-этажное, общей площадью 5093,9 кв. м, кадастровый № 78:14:0007558:3006, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кубинская, д.82, лит.Б;

- Трансформаторная подстанция 1-этажная, площадью 53,1 кв.м, кадастровый № 78:14:0007558:3037, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кубинская, д.82, лит.Г;

- Склад № 2, 1-этажный, назначение: нежилое, общей площадью 926 кв.м, кадастровый № 78:14:0007558:3004, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кубинская, д.82, корпус 2, лит.Д;

- Склад № 4, 1-этажный, назначение: нежилое, общей площадью 1332 кв.м, кадастровый № 78:14:0007558:3005, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кубинская, д.82, корпус 2, лит.Е.

1.2. Арендодатели передают во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее иное имущество:

- Внутриплощадочные сети электроснабжения: Три кабельные линии длиной 75 м(40м в траншее), отходящие со щитов Н/Н в ТП 6259 в ГРЩ потребителя: рабочая - НРШМ 4*180; не рабочие - НРШМ 3*240; - НРШМ 3*150. Граница разграничения ответственности проходит на наконечниках кабелей НРШМ в щитах Н/Н ТП 6259.А так же линии питающие Склад №2 и Склад №4 - ВВГ 5*35 – 42 м. до ЩС-4, ВВГ 4*70 – 176 м до ЩС-2

- Внутриплощадочные сети водопровода: Узел учета воды. Труба - D_y 125мм ПЭ 80 SDR 13,6, общая длина 245, 3м от узла учета воды до склада №4.

- Внутриплощадочные сети канализации ливневой: Труба пластиковая «Pragma» D_y315 общей протяженностью 355,44 м.п. от склада №2 до колодца №171 на точке присоединения с сетью ГУП «Водоканал СПб»

- Внутриплощадочные сети канализации хозяйственно-бытовой: Труба пластиковая «Pragma» D_y250 общей протяженностью 290,60 м.п. от склада №2 до колодца №221 на точке присоединения с сетью ГУП «Водоканал СПб»

- Внутриплощадочные тепловые сети: *От ТК-5 до узла учета тепловой энергии:* 2D_y 125мм, L=91м - бесканальная, ППУ и 2D_y 125мм, L=38м - помещение, мин. вата. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности проходит по наружной стене ТК-5.

После узла учета тепловой энергии: 2D_y 70мм, L=10м - помещение, мин. вата; 2D_y 50мм, L=95м - воздушная, мин.вата в оцинк; ; 2D_y 50мм, L=110,6м - помещение, мин. вата.

Узел учета ТЭ, ИТП-1, ИТП-2.

1.3. Земельный участок принимается Арендатором с целью последующего проектирования и строительства «Многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой и детским образовательным учреждением. Автостоянки со встроенными помещениями».

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

1.5. Арендодатели подтверждают, что до заключения настоящего договора Недвижимое имущество никому не продано, не заложено, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Арендодатели» имеют право:

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

2.1.2. 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.

2.1.3. 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;

2.1.4. В праве осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

2.2. «Арендодатели» обязуются:

2.2.1. Передать Арендатору Участок в момент подписания Договора

2.2.2. 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.1.3 Договора с учетом ограничений, установленных Договором. Арендодатели обязаны выдать нотариально удостоверенное согласие на обременение Участка залогом в пользу участников долевого строительства.

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

2.2.4. 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.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора;

2.3.2. Своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату;

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

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

2.3.5. Не нарушать права смежных землепользователей;

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

2.3.7. После окончания срока действия Договора передать участок Арендодателям в состоянии и качестве не хуже первоначального;

2.3.8. 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;

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Произвести снос (демонтаж) расположенных на Участке объектов недвижимости указанных в п. 1.1 Договора.

2.4.2. 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.

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

2.4.4. Заключать договоры теплоснабжения, энергоснабжения, отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ и прочие,

2.4.5. 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.

3. РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы в год по договору устанавливается Сторонами в размере _____ рублей. Арендатор уплачивает сумму арендной платы в сроки и способом, установленными договором по 50% каждому Арендодателю от общей суммы арендной платы.

3.2. 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.

3.3. 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.

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

3.5. 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.

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

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

3.8. Арендатор уплачивает сумму арендной платы по 50% каждому Арендодателю от общей суммы арендной платы.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Срок аренды по Договору – 63 месяца 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.

4.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2.1 Досрочное расторжение договора по инициативе Арендатора допускается в случае, если он уведомил Арендодателя в срок не позднее 10 (десяти) дней до даты расторжения договора.

4.3. 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.

5. ФОРС-МАЖОР.

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

5.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в разумный срок.

6. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.

6.1. Настоящий договор аренды вступает в силу с момента подписания его сторонами.

6.2. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим договором.

6.3. Споры по настоящему договору и дополнительным соглашениям к нему, при невозможности их решения договаривающимися сторонами, решаются в судебном порядке.

6.4. Окончание срока действия договора не освобождает Арендатора от ответственности за его нарушение.

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛИ:

ИП Рогатых Л.З. 06.12.1946 г.р, паспорт серии 11 00 №265036 выдан Отделом внутренних дел Октябрьского округа г. Архангельска 15.05.2001 года, код подразделения 292-001, зарегистрирована по адресу: г. Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, д.110, кв. 19, ОГРНИП 318290100021336, ИНН 290100474166, Р/с 40802810804000005162 в Архангельском отделении №8837 ПАО СБЕРБАНК г.Архангельск, к/с 30101810100000000601, БИК 041117601

ИП Чанчиков С.А. 16.02.1990 г.р., место рождения: г. Архангельск, паспорт серии 11 09 №726383, выдан межрайонным Отделением №2 УФМС России по Архангельской области в г.Архангельске 23.04.2010г., код подразделения 290-005, зарегистрирован по адресу: г.Архангельск, пр. Чумбарова-Лучинского, дом 29, кв.65, ОГРНИП 315290100008868, ИНН 290133926114
Р.счет 40802810304000000405 в Отделении №8637 Сбербанк России г. Архангельск
БИК 041117601, Кор.счет 30101810100000000601

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «НОРД-ВЕСТ Инвестмент», ИНН 7810723000, ОГРН 1187847050632, находящееся по адресу: 196158, Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13, литер Б, пом. 3Н

Директор

Пославский К.Е.



Свее

Корнилов



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация

Договора аренды

Дата регистрации 24.04.2018

Номер регистрации 78:14:0007558:19-78/034/2018-12

Регистратор _____ А.Ю.Николаева _____

