

2к3 тч

Договор аренды
земельных участков № 895-4

г. Санкт-Петербург

31.08.2016

В соответствии с частью 4 статьи 11.4, п. 4 ст. 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании вступившего в законную силу Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2015 года по делу №А56-63805/2015, на основании дополнительного соглашения от 31.08.2016 о расторжении договора аренды земельного участка от 27.02.2010 года №228-Н и на основании обращения СНП «Северная жемчужина»,

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области (ТУ Росимущества в Ленинградской области), зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1097847215135, запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17 августа 2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 номер 007244259; ИНН 7840416776, КПП 784001001, местонахождение: 191186, Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 2/6, лит. А, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Петровой Натальи Валентиновны, действующей на основании Положения, с одной стороны,

и Садоводческое некоммерческое партнерство «Северная жемчужина», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1067800033564, согласно свидетельству о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации юридического лица при создании на основании решения о государственной регистрации, принятого Федеральной регистрационной службой, серии 78 № 005705121, дата внесения записи 17.10.2006 года, запись внесена Управлением Федеральной налоговой службой по Санкт-Петербургу, ИНН 7842012835, КПП 784201001, местонахождение: 191036, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.29, лит.А, пом.12Н, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления садоводческого некоммерческого партнерства «Северная жемчужина» Кудрина Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду 1014 земельных участков из состава земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, общей площадью 150,00 га, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:33 площадью

150,00 га, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе п. Белоостров, в соответствии с Постановлением Администрации МО «Сертоловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 30.12.2014 года № 567 «Об утверждении проекта организации и застройки территории садового некоммерческого партнерства «Северная жемчужина» для организации садового некоммерческого партнерства.

Перечень передаваемых в аренду земельных участков (далее - Участки) указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. На момент заключения Договора на Участках отсутствуют объекты капитального строительства, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.3. Сведения о частях Участков и обременениях указаны в соответствующем разделе кадастрового паспорта Участков.

1.4. Кадастровые паспорта Участков, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и хранятся в договорном деле Арендодателя вместе с Договором.

1.5. На момент заключения договора Участки находятся в пользовании Арендатора на основании акта приема-передачи земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:33, являющегося исходным по отношению к Участкам и ранее предоставленного Арендатору по договору аренды от 27.02.2010 года № 228-Н.

1.6. В отношении земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:33 зарегистрировано право собственности Российской Федерации (запись регистрации от 28.12.2009 № 47-78-14/022/2009-028).

1.5. Приведенное описание Участков является исчерпывающим. Изменение цели использования допускается только с согласия Арендодателя.

2. Срок Договора

2.1. Договор действует до 30.04.2057 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2.2. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 23.06.2016 года (с даты вступления в законную силу Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2015 года по делу №А56-63805/2015).

3. Арендная плата

3.1. Арендатор обязуется оплачивать арендную плату в размере 3 388 342 (три миллиона триста восемьдесят восемь тысяч триста сорок два) рубля 44 копейки в год в соответствии с условиями уведомления об изменении арендной платы за земельные участки от 07.05.2013 года №04-4322, являющегося неотъемлемой частью договора аренды от 27.02.2010 года №228-Н.

Арендную плату за период с 23.06.2016 года по дату государственной регистрации Договора Арендатор обязуется оплатить в течение 10 дней с даты

осуществления государственной регистрации Договора.

Арендодатель оставляет за собой право рассмотреть вопрос об изменении арендной платы в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

3.2. Арендатор обязуется уплачивать установленную Договором арендную плату в безналичном порядке путем перечисления денежных средств отдельными платежными поручениями по реквизитам:

Получатель: УФК по Ленинградской области (ТУ Росимущества в Ленинградской области)

ИНН 7840416776

КПП 784001001

ОКТМО 41 612 101

БИК 044106001

Б/С 40101810200000010022

БАНК ПОЛУЧАТЕЛЬ: Отделение Ленинградское г. Санкт - Петербург

УИН 0

КБК (аренда) 167 1 11 05021 01 6000 120

КБК (пени) 167 1 11 05021 01 6000 120.

3.3. В случае изменения условий определения размера арендной платы Участка/Участков арендная плата изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Новый размер арендной платы становится обязательным для Арендатора с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется датой, указанной в расписке Арендатора в получении уведомления, но в любом случае не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты отправки его заказным письмом с уведомлением о вручении адресату по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором частями, ежемесячно, в размере 1/12 суммы, указанной в п. 3.1 Договора, не позднее 10 числа месяца подлежащего оплате (расчетного месяца).

3.5. Обязательство Арендатора по уплате арендной платы считается исполненным с момента принятия банком Арендатора к исполнению соответствующего платежа для зачисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. При неуплате Арендатором арендной платы в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента окончания срока платежа, установленного в п. 3.4 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном законодательством порядке.

3.7. Размер арендной платы также пересматривается в случаях:

- перевода Участка/Участков из одной категории земель в другую;
- изменения разрешенного использования Участка/Участков;

– установления или прекращения ограничений использования или обременений Участка/Участков в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

– в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора;

– изменения действующего законодательства;

– изменения предмета Договора в связи с реализацией членами СНП «Северная жемчужина» или непосредственно СНП «Северная жемчужина» своего права на оформление в собственность земельных участков, предусмотренного пп.3 п.2. ст. 39.3 и п.3 ст. 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение предмета договора.

Размер арендной платы исчисляется с даты издания акта государственного органа о соответствующем переводе Участка/Участков из одной категории земель в другую или изменения вида их разрешенного использования, или установления (прекращения) ограничений использования или обременений Участка/Участков.

3.8. В случае передачи Участка/Участков в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором.

4.1.2. Досрочно расторгать Договор аренды в случаях и порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка/Участков с целью их осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров и иных реквизитов счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2. настоящего Договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.2.4. Не позднее чем за 1 (один) год, письменно уведомить Арендатора об освобождении Участка/Участков и расторжении Договора, в связи с принятием в установленном порядке решения об изъятии Участка/Участков для государственных нужд. Изъятие Участка/Участков до истечения года со дня получения уведомления

допускается только с согласия собственника Участка/Участков, Арендатора Участка/Участков.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.6. Незамедлительно письменно уведомлять Арендатора об изменении арендной платы в соответствии с п. 3.3. и п. 3.7. Договора.

4.2.7. При прекращении Договора принять по акту приема-передачи от Арендатора возвращаемый им Участок/Участки не позднее даты прекращения Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок/Участки на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С предварительного письменного уведомления Арендодателя сдавать Участок/Участки в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия Договора, исполненного надлежащим образом, заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок/Участки исключительно в соответствии с целевым использованием, указанным в п. 1.1. Договора, и разрешенным использованием Участка/Участков.

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка/Участков, экологической обстановки на Участке/Участках и прилегающих к нему территориях, содержать Участок/Участки в надлежащем санитарном состоянии.

При эксплуатации зданий, строений, сооружений, находящихся на Участке/Участках, соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических норм, а также иных правил и норм безопасности, установленных законодательством Российской Федерации и (или) Ленинградской области.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям) и органам государственного земельного контроля свободный доступ на Участок/Участки по их требованию, с условием соблюдения правил эксплуатации электроустановок, правил техники безопасности.

4.4.5. Выполнять на Участке/Участках в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенном Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.4.7. Незамедлительно извещать Арендодателя и соответствующие органы о всякой аварии или ином событии, грозящем причинить или причинившем Участку/Участкам (экологической обстановке Участка/Участков и прилегающей к

нему территориям) ущерб, а также своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего причинения ущерба Участку/Участкам, а равно, разрушению или повреждению расположенных на нем зданий, строений, инженерных систем и коммуникаций.

4.4.8. Письменно сообщать Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц о предстоящем освобождении Участка/Участков как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. При прекращении Договора по любым основаниям освободить Участок/Участки, вывезти с Участка/Участков все движимое имущество, размещенное Арендатором на Участке/Участках и вернуть Участок/Участки Арендодателю по акту приема-передачи не позднее даты прекращения Договора.

При просрочке возврата Участка/Участков Арендатор обязан уплатить арендную плату за период с даты прекращения Договора до даты фактического возврата Участка/Участков.

4.4.10. При прекращении Договора вернуть Участок/Участки Арендодателю в надлежащем состоянии.

4.4.11. Письменно уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здания, строения, сооружения, расположенные на Участке/Участках не позднее двадцати календарных дней с момента государственной регистрации перехода прав.

4.4.12. В двухнедельный срок со дня принятия решения о реорганизации или ликвидации организации-Арендатора, письменно известить об этом Арендодателя.

4.4.13. Уведомлять Арендодателя при передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу.

4.4.14. Письменно в течение десяти рабочих дней уведомить Арендодателя об изменении адресов и банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

4.4.16. При оформлении земельных участков, указанных в приложении № 1 к настоящему договору, в порядке, предусмотренном пп.3 п.2. ст. 39.3 и п.3 ст. 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации, Арендатор дополнительно к документам, перечень которых предусмотрен Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 12.01.2015 года, предоставляет справку об отсутствии задолженности члена СНП «Северная жемчужина» по всем обязательным платежам предусмотренным законодательством и Уставом СНП «Северная жемчужина», по каждому участку.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором п.п. 3.1., 3.4. Договора начисляется пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором иных обязанностей, а также нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере 30 (Тридцати)% от величины ежемесячной арендной платы, существующей на момент выявления нарушения, за каждое выявленное нарушение.

5.4. Уплата пени, штрафов и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых обязательств по Договору.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то последний считается продленным на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных п.п. 3.3. Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка/Участков под цели, не предусмотренные п. 1.1. Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка/Участков в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. Договора, в течение 1 года с момента вступления Договора в силу, за исключением случаев, предусмотренных законом.

6.3.3. При просрочке более 2 (двух) раз подряд срока уплаты арендной платы по Договору, с учетом последующих изменений, а равно, возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение двух месяцев, независимо от ее последующего поступления. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. При умышленном ухудшении состояния Участка/Участков Арендатором.

6.3.5. По иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.4. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения Договора в случае, предусмотренном п. 4.2.4. Договора, что влечет расторжение настоящего Договора.

6.5. В случае реализации членами СНП «Северная жемчужина» или непосредственно СНП «Северная жемчужина» своего права на приватизацию земельных участков, предусмотренных пп.3 п.2. ст. 39.3 и п.3 ст. 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации, Договор считается измененным с момента государственной регистрации права частной собственности на какой-либо земельный участок, из числа указанных в Приложении №1 к настоящему Договору. При этом изменения в Договор вносятся по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение предмета Договора.

7. Прочие условия

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие из Договора или в связи с ним разрешаются путем переговоров, в случае недостижения соглашения между Сторонами, все разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним в соответствии с законодательством Российской Федерации передаются на разрешение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. В случае изменении адреса или иных реквизитов Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня таких изменений.

7.3. Арендатор своими силами и за свой счет осуществляет государственную регистрацию настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему и предоставляет в адрес Арендодателя визовый экземпляр.

7.4. Договор субаренды Участка/Участков, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в органе, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляются Арендодателю для последующего учета.

7.5. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

7.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранится:

- в одном экземпляре у Арендодателя;
- в одном экземпляре у Арендатора;
- в одном экземпляре в органе, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Приложения к Договору

8.1. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:
Перечень передаваемых в аренду земельных участков на 27 л.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: ТУ Росимущества в Ленинградской области
Юридический адрес: 191186, Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 2/6, лит. А
Почтовый адрес: тот же
ОГРН 1097847215135
ИНН 7840416776
КПП 784001001
Тел. (812) 490-77-63

Арендатор: СНП «Северная жемчужина»

Юридический адрес: 191036, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.29, лит.А, пом.12Н

Почтовый адрес: 194358, Санкт-Петербург, а/я 233, тел. 925-6116.

ОГРН 1067800033564


ИНН 7842012835

КПП 784201001


Тел. _____

10. Подписи

От Арендодателя:

Руководитель
(должность)
Н. В. Пешурова
(ФИО)
Пешурова
(подпись)
МП 

От Арендатора:

Президент Правления
(должность)
А. И. Кузнецов
(ФИО)
Кузнецов
(подпись)
МП 

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ленинградской области
Номер регистрационного округа 47
г. Всеволожск

Произведена государственная регистрация
Договора аренды

01.09.2017

Дата регистрации
Номер регистрации 47.08/0103801/3564-47/012/2017-2
Регистратор А.В. Горохова
Подпись



Проставлено, прошито, пронумеровано,
определено печатью,
подпись (ов)
Регистратор
01.09.2017
А.В. Горохова