

**Договор аренды недвижимого имущества  
(участок №2)**

Санкт-Петербург

«16» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «БалтИнвестГрупп», ИНН 7813530310, ОГРН 1127847162442, зарегистрированное 30.03.2012 года Межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №008528632, в лице **Генерального директора Медведева Михаила Анатольевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «**Приневский 2**», ОГРН 1184704002526, в лице Генерального директора **Адолина Михаила Вячеславовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора аренды Арендодатель предоставил Арендатору за плату в аренду (во временное владение и пользование) недвижимое имущество **на срок пять лет** с момента приема-передачи недвижимого имущества по акту, а Арендатор принял его и обязуется вносить арендную плату.

Настоящий Договор одновременно является актом приёма-передачи недвижимого имущества в аренду.

Недвижимое имущество предоставляется Арендатору в целях получения соответствующей разрешительной документации и последующего строительства на земельном участке многоквартирного жилого дома (жилых домов) с возможными пристроенными (встроено-пристроенными, отдельно стоящими) автостоянками и/или объектами социальной инфраструктуры.

1.2. Недвижимое имущество, предоставление в аренду:

**Земельный участок**, кадастровый номер: **78:12:0006355:3582**, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, участок 2,3**, (восточнее дома 112, корпус 6, литера Б по Октябрьской набережной), категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для многоквартирной застройки, **площадью 15 213 кв.м.**

Ограничение (обременение) земельного участка: записи регистрации № 78-78/040-78/066/211/2016-145/2 от 16.12.2016; № 78-78-40/100/2014-006 от 12.04.2014; № 78-78-40/100/2014-006 от 12.04.2014; № 78-78-40/100/2014-006 от 12.04.2014;

В отношении Недвижимого имущества отсутствуют ограничения и обременения помимо указанных в п.1.2. настоящего Договора, в том числе отсутствуют запреты, аресты, права и притязания иных лиц, у Арендодателя отсутствуют обязательства, исполнение которых может воспрепятствовать/затруднить Сторонам заключение и исполнение настоящего договора аренды в отношении Недвижимого имущества, а также использование Арендатором Недвижимого имущества в соответствии с его категорией, назначением и видом разрешенного использования. Недвижимое имущество не обременено обещанием третьим лицам продажи, дарения, аренды, внесения в уставный капитал, передачи в доверительное управление, правом застройки, взыскания, ипотекой, реализации на торгах и любым иным правом, предоставляющим иным лицам право распоряжения, владения, пользования. Земельный участок не является предметом досудебного (претензионного), судебного разбирательства, отсутствуют третьи лица, претендующие на него или имеющие права оспорить заключение настоящего Договора. Стороны подтверждают отсутствие обстоятельств, могущих повлечь их реорганизацию, банкротство, ликвидацию.

1.3. Положения пп.1.1. - 1.2. настоящего Договора признаются Сторонами также заверением об обстоятельствах в соответствии со ст. 431.2. ГК РФ.

1.4. Недвижимое имущество, указанное в п.1.2. настоящего Договора принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем сделана запись регистрации № 78-78-40/077/2014-299 от 12.04.2014.

**2. Платежи и расчеты по Договору**

2.1. Арендная плата по Договору, включая все обязательные платежи и расходы Арендодателя по настоящему договору аренды, составляет 80 000 руб. 00 коп. (Восемьдесят тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС 18%, за пять лет.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором единовременно, в срок по «31» декабря 2021г.

2.3. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

Арендная плата не подлежит изменению на все время действия настоящего договора аренды Недвижимого имущества.

2.4. Стороны самостоятельно и за свой счёт обеспечивают сбор и подачу своими представителями заявлений и иных своих документов, необходимых для государственной регистрации договора аренды на земельный участок в федеральный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3. Обязанности Сторон по Договору**

**3.1. Арендодатель исполняет следующие обязанности:**

3.1.1. Предоставляет Арендатору документальные подтверждения того, что он имеет все необходимые полномочия, согласия и разрешения, на заключение настоящего Договора аренды.

3.1.2. Предоставляет Арендатору полную информацию о существующих обременениях Недвижимого имущества, ограничениях их использования.

3.1.3. В срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора совершает все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ и требованиями регистрирующего органа фактические действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации настоящего Договора, обеспечить присутствие представителя в регистрирующем органе, либо выдать доверенность на представителя Арендатора или указанного им лица, а также передать Арендатору иные документы, необходимые для государственной регистрации договора аренды.

3.1.4. Обеспечивает неизменность определенных настоящим Договором характеристик Недвижимого имущества (за исключением их изменений в соответствии с условиями настоящего Договора, по взаимному согласию Сторон), в том числе отсутствие новых обременений (ограничений), не предусмотренным настоящим Договором, а также отсутствие любых прав иных лиц на Недвижимое имущество. Арендодатель обязуется не заключать с третьими лицами договоры и соглашения, не совершать юридически значимые действия в результате исполнения которых, Арендатор будет испытывать трудности (невозможность), связанные с использованием и владением Земельным участком в состоянии, определенном настоящим Договором, а также в результате исполнения которых у Земельного участка, обременяются, изменяются его характеристики, предусмотренные настоящим Договором.

Стороны настоящим установили, что изменение характеристик Недвижимого имущества, указанные в п. 1.2. настоящего Договора осуществляется по взаимному согласию Сторон. Письменное согласование Сторонами изменений указанных характеристик означает внесение соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.1.5. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.

3.1.6. Оказывает Арендатору содействие в его взаимоотношениях с государственными органами, органами местного самоуправления, организациями и гражданами в связи с реализацией Арендатором пункта 3.2.5. настоящего Договора.

3.1.7. Исполняет иные права и обязанности, определенные настоящим Договором.

### **3.2. В целях заключения Арендатор исполняет следующие обязанности:**

3.2.1. Вносит арендную плату в размере, порядке и сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора.

3.2.2. В соответствии с условиями настоящего Договора подготавливает документы и совершает действия, необходимые для своевременной государственной регистрации аренды, совершает причитающиеся платежи по уплате государственной пошлины и т.п.

3.2.3. Предоставляет в соответствии с условиями настоящего Договора необходимые документы на государственную регистрацию аренды.

3.2.4. Обеспечивает надлежащее состояние Недвижимого имущества.

3.2.5. Арендатор на основании настоящего Договора вправе от своего имени и за свой счёт осуществлять все необходимые действия (в том числе правового характера), направленные на изменение характеристик Объекта аренды, в целях получения возможности размещения на нем жилого дома, а также осуществлять все действия по организации разработки документации, необходимой для утверждения проекта планировки и межевания территории, в которую входит Объект аренды, а также запрашивает, заказывает и подает от своего имени всю необходимую градостроительную и проектную документацию.

Арендатор, также вправе от своего имени и за свой счёт заказывать и получать Градостроительный план земельного участка, выполнять изыскательские, проектные и иные работы, связанные с реализацией полномочий, определённых настоящим пунктом Договора.

Стороны определили, что изменение характеристик Объекта аренды, разработка в отношении него проекта планировки и межевания территории, получение Градостроительного плана является улучшением характеристик Объекта аренды, и возмещению Арендодателю не подлежит.

В случае возникновения необходимости Арендатор запрашивает у Арендодателя доверенность на выполнение действий, предусмотренных настоящим пунктом Договора, а также возможность доступа представителей Арендодателя, уполномоченных органов государственной власти и органов государственного контроля и надзора к Объекту аренды.

В случае изменения Арендатором характеристик Объекта аренды, Арендатор вправе за свой счет и за счет привлеченных средств осуществлять изыскательские работы, работу по проектированию, инвестированию и строительству зданий и сооружений в качестве Застройщика - Заказчика (Генерального инвестора) на Объекте аренды.

Все указанные в настоящем пункте действия Арендатор также вправе совершать и в отношении Зданий и Помещений.

3.2.6. Исполняет иные права и обязанности, определенные настоящим Договором.

### **4. Ответственность. Действие договора**

4.1 В случае ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.4. настоящего Договора, изменения указанных в п.1.2. настоящего Договора характеристик Недвижимого имущества без согласования с Арендатором последний вправе в одностороннем внесудебном порядке по своему усмотрению в соответствующей части изменить Договор или расторгнуть его, потребовав у Арендодателя уплаты штрафа в размере арендной платы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

4.2. В случае если Арендодатель заключил договор с третьим лицом/совершил юридически значимое действие в результате исполнения которого исполнение настоящего Договора становится затруднительным или невозможным или Недвижимое имущество приобретает характеристики или обременения/ограничения, не предусмотренные настоящим Договором, то Арендатор по своему усмотрению вправе требовать от Арендодателя устранения нарушений своих прав, в том числе оспорить заключение Арендодателем соответствующей сделки/совершение юридически значимого действия.

### **5. Форс-мажор**

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если таковое явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, возникших после заключения настоящего

Договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые они не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнения, землетрясения, стихийных бедствий, а также войны или военных действий, актов государственных органов, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

5.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в письменной форме известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств в течение пяти календарных дней с момента их наступления. Подобное уведомление должно содержать сведения о возникновении форс-мажорных обстоятельств, их характере, а также последствиях.

Если форс-мажорные обстоятельства будут длиться более двух месяцев, то Стороны должны совместно обсудить меры, которые необходимо принять, и составить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

#### 6. Разрешение споров

6.1. Все споры, возникающие при исполнении, расторжении или толковании настоящего Договора, разрешаются в обязательном досудебном претензионном порядке.

6.2. При невозможности достижения соглашения между Сторонами в досудебном порядке, возникшие споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

#### 7. Прочие условия

7.1. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении банковских и иных реквизитов, в том числе об изменении адреса для уведомлений и сообщений в течение пяти дней с момента таких изменений.

7.2. Стороны настоящим подтверждают, что они приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей, в своем интересе, свободны в установлении и определении своих прав и обязанностей на основе настоящего Договора, могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности, осознают суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на невыгодных для себя условиях.

7.3. Условия настоящего договора являются конфиденциальными. Стороны не вправе разглашать сведения, ставшие известными им при заключении и исполнении настоящего Предварительного договора.

7.4. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, регистрации прав на недвижимое имущество.

#### 8. Реквизиты и подписи Сторон.

**Арендодатель**

**ООО «БалтИнвестГрупп»**

ОГРН 1127847162442, ИНН 7813530310, КПП 470301001

Адрес юридический: 188660, Ленинградская обл., Всеволожский район, п. Бугры, ул. Школьная, д. 11, корп. 1

Адрес почтовый: 197198, г. СПб, проспект Добролюбова, д. 8, лит. А

Банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург, р/с 40702810090200000072, К/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Медведев Михаил Анатольевич

**Арендатор**

**ООО «Приневский 2»**

Юридический адрес: Ленинградская обл., Всеволожский район, п. Бугры, ул. Школьная, д. 11, корп. 2, пом.26-Н

ИНН 4703154509 КПП 470301001

Банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург, р/с 40702810890200001747, к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Адодин Михаил Вячеславович



Прошито и  
пронумеровано  
3/0001 лист 8.



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

Произведена государственная регистрация  
договора аренды

Дата регистрации «25» апреля 2018 года

Номер регистрации 78:12:0006355:3582-78/040/2018-1

Государственный регистратор прав

  
(Подпись)

  
(ф.и.о.)

В настоящем  
документе \_\_\_\_\_ лист

