

**Общество с ограниченной ответственностью «СК Стоун»**, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, либо **«Сторона-1»**, в лице Генерального директора Кузнецова Андрея Витальевича, действующего на основании Устава, местонахождение: Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д. 35, лит. А, пом. 1-Н, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц серия 78 № 008577439 от 20.04.2012г. ОГРН 1127847231434, ИНН 7805586461, КПП 780501001, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙАГРОБАЛТ»**, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, либо **«Сторона-2»**, в лице генерального директора Шетлера Анатолия Юрьевича, действующего на основании Устава, адрес местонахождения: Россия, г.Санкт-Петербург, ул.Разъезжая, дом 7, зарегистрировано Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 14 января 2004 года о чем в Едином государственном реестре юридических лиц произведена запись за основным государственным регистрационным номером № 1047823000477, новая редакция Устава в целях приведения в соответствие с ФЗ РФ от 30.12.20008 г. № 312-ФЗ зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за государственным регистрационным номером 2099847045450 26 ноября 2009 г., ИНН 7814151347, КПП 784001001, с другой стороны, далее совместно именуемые - «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды: часть земельного участка общей площадью 38243 кв.м., входящего в состав земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Ленсоветовское» участок 62, назначение - земли поселений, кадастровый номер 78:42:18322Б:33, общей площадью 5984570 кв.м., далее именуемый - «Участок».

1.2. Право общей долевой собственности на Участок в размере 852/1000 принадлежит ООО «Стройагробалт» на основании Кадастрового плана земельного участка от 01.09.2006, Договора купли-продажи земельного участка от 22.04.2004 г., Дополнительного соглашения от 23.04.2004 г. к Договору купли-продажи земельного участка б/н от 22.04.2004 г., Дополнительного соглашения от 13.05.2004 г. к Договору купли-продажи земельного участка б/н от 22.04.2004 г., Дополнительного соглашения от 23.09.2004 г. к Договору купли-продажи земельного участка б/н от 22.04.2004 г.

Право частной собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 25.10.2006 г., Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АЖ № 154293; регистрационный № 78-78-06/0021/2006-505.

- прибрежная защитная полоса водного объекта площадью 250355 кв.м.  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-526 25.10.2006);
- водоохранная зона водного объекта площадью 425271 кв. м.  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-527 25.10.2006);
- охранная зона водопроводных сетей, площадью 16010 кв.м.,  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-528 25.10.2006);
- зона воздушных линий электропередач площадью 7261 кв. м  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-530 25.10.2006);
- зона воздушных линий электропередач площадью 11621 кв. м  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-532 25.10.2006);
- охранная зона газораспределительной сети площадью 5004 кв.м  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-534 25.10.2006);
- право прохода и проезда площадью 5233 кв.м  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-536 25.10.2006);
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 127 кв. м.  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-538 25.10.2006);
- право прохода и проезда площадью 871 кв.м  
(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-540 25.10.2006);
- охранная зона магистральных трубопроводов, площадью 215420 кв. м., аренда площадью 23170 кв.м., береговая полоса водного объекта, площадь. 91423 кв.м., Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги, площадью 616012 кв.м., Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги, площадью 8644 кв.м., зона градостроительных ограничений, площадью 57596 кв.м., зона градостроительных ограничений, площадью 125517 кв.м., Охранная зона газораспределительной сети, площадью 2699 кв.м., Охранная зона канализационных сетей, площадью 26260 кв.м., Техническая зона,

площадью 522 кв.м., Охранная зона газораспределительной сети, площадью 655 кв.м., Охранная зона газораспределительной сети, площадью 643 кв.м.

(зарегистрировано №78-78-06/005/2009-213 21.03.2009);

-Аренда, часть земельного участка площадью 46147 кв.м.

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2008-304 29.11.2008);

-Аренда, часть земельного участка площадью 2512722 кв.м.

(зарегистрировано №78-78-06/005/2008-693 26.03.2008);

- зона градостроительных ограничений площадью 312845 кв.м.

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-542 25.10.2006);

- зона регулирования застройки площадью 5113958 кв. м

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-541 25.10.2006);

-Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 1 кв. м.

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-539 25.10.2006);

-Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 263 кв. м.

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-537 25.10.2006);

-Охранная зона канализационных сетей, площадью 29 кв.м.,

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-535 25.10.2006);

- Охранная зона воздушных линий электропередач площадью 75214 кв. м (зарегистрировано

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-533 25.10.2006);

- зона воздушных линий электропередач площадью 18415 кв. м (зарегистрировано

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-531 25.10.2006);

- охранная зона газораспределительной сети площадью 765 кв.м

(зарегистрировано №78-78-06/0023/2006-529 25.10.2006).

1.3. Сторона-2 гарантирует, что Участок свободен от обременений, кроме перечисленных, не передан в аренду, безвозмездное срочное пользование, в хозяйственное ведение или оперативное управление, не заложен, не подарен, не продан, не состоит под арестом. В случае наличия на Участке самовольных построек, сооружений и других объектов, Сторона-1 за свой счет и своими силами освобождает участок и приводит его в необходимое состояние для использования.

1.4. Участок предоставляется Стороне-1 для проектно-изыскательских работ и строительства жилого дома (далее - «Жилой дом»), а также производства всех необходимых работ, связанных с вводом Жилого дома в эксплуатацию. Приведенное описание целей использования участка является окончательным. Иных видов деятельности на участке Сторона-1 не осуществляет. Изменение целей использования участка допускается исключительно с согласия Стороны-2.

## **2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА**

2.1. Границы Участка обозначены на кадастровом паспорте, который является неотъемлемой частью Договора (Приложение №1).

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Стороны-1, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Стороны-2.

## **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Сторона-2 обязана:

3.1.1. Передать Стороне-1 Участок в день подписания настоящего договора по Акту приема-передачи, который подписывается полномочными представителями сторон.

3.1.2. Обеспечить Сторону-1 беспрепятственным использованием Участком в течение всего срока действия настоящего договора, в том числе беспрепятственный подъезд к Участку.

3.1.3. Не использовать и не предоставлять прав на использование Участка третьей стороне, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

3.1.4. Сторона-2 не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Стороны-1, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

3.2. Сторона-1 обязана:

3.2.1. Принять Участок от Стороны-2 в день подписания настоящего договора по Акту приема-передачи, который подписывается полномочными представителями сторон при условии отсутствия недостатков, препятствующих использованию Участка для целей, предусмотренных п.1.4. настоящего Договора. При наличии названных недостатков Сторона-1 имеет право отказаться от Договора.

3.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Стороне-2 арендную плату, а так же прочие платежи, установленные настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

3.2.3. Не производить на Участке без письменного разрешения Стороны-2 прокладок, скрытых проводок, коммуникаций, строительство зданий и сооружений, кроме оговоренных настоящим договором или необходимых в целях проведения строительных работ. В случае обнаружения самовольных построек,

переделок, или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид участка, таковые должны быть ликвидированы Стороной-1, а участок приведен в прежний вид за ее счет в срок, определенный односторонним предписанием Стороны-2.

3.2.4. При осуществлении строительства на Участке соблюдать отраслевые правила и нормы, а так же общепринятые нормы делового оборота и этики.

3.2.5. Содержать Участок в надлежащем санитарном и техническом состоянии.

3.2.6. Обеспечивать сохранность расположенных на Участке инженерных сетей и коммуникаций, за исключением переключаемых или реконструируемых согласно проекта.

3.2.7. Соблюдать на Участке требования контролирующих органов, нести все расходы, связанные с этим, нести ответственность за соблюдением технических, пожарных, санитарных норм на Участке, а так же выполнять предписания контролирующих органов, вызванных действиями (бездействиями) Стороны-1.

3.2.8. Обеспечивать соблюдение требований внутриобъектового режима работниками Стороны-1, а так же лицами, временно посещающими Участок.

3.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых может являться какое-либо обременение предоставленных Стороне-1 по настоящему договору прав, или переход их к другому лицу, в том числе: не сдавать Участок в субаренду (поднаем) и не передавать права и обязанности по настоящему договору другому лицу (перенаем), не предоставлять Участок в безвозмездное пользование, а так же не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного разрешения Стороны-2.

3.2.10. Незамедлительно извещать Сторону-2 о всех повреждениях, авариях, или иных событиях, нанесших или грозящих нанести Участку ущерб, и своевременно принимать меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Участка.

3.2.11. Обеспечивать представителям Стороны-2, а так же представителям обслуживающих организаций беспрепятственный доступ на Участок для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора при наличии уполномочивающих документов.

3.2.12. Не захламлять бытовым и/или производственным мусором арендуемый Участок, близлежащую территорию и места общего пользования. Принимать меры по своевременному вывозу мусора с Участка за свой счет.

3.2.13. Передать Участок Стороне-2 по Акту приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента прекращения настоящего договора в том состоянии, в котором он его получил с учетом согласованных результатов работ.

3.2.14. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

3.2.15. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

3.2.16. Информировать Сторону-2 по его требованию о ходе работ по строительству.

3.2.17. Подать в регистрирующий орган документы для государственной регистрации Договора в течение 25 дней с момента его подписания.

3.2.18. В случае создания Товарищества собственников жилья Жилого дома, либо передачи прав управления домом управляющей компании, Сторона-1 гарантирует заключение договора аренды/субаренды земельного участка в течении 30 календарных дней с момента создания ТСЖ/заключения договора с управляющей компанией, в границах согласно проекта придомовой территории. При не выполнении условия предусмотренного настоящим пунктом, Сторона-1 обязуется выплачивать Стороне-2 арендную плату до момента заключения договора с ТСЖ/управляющей компанией по каждому из построенных домов.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Ежемесячная арендная плата с момента подписания акта приема-передачи составляет 1 руб.08 коп., в том числе НДС 18% за 1 (один) кв. метр земельного участка.

4.2. Ежемесячная арендная плата не должна быть менее установленной Комитетом по управлению государственным имуществом СПб ставки арендной платы за аналогичные земельные участки, находящиеся в государственной собственности, расположенные на территории Пушкинского района Санкт-Петербурга за один квадратный метр. Ежемесячная арендная плата не должна быть менее сумм земельного налога установленного на месяц оплаты, налога на добавленную стоимость и 15% от земельного налога.

4.3. Оплата производится Стороной-1 с момента подписания акта приема-передачи участка путем безналичного перечисления средств на расчетный счет Стороны-2 до десятого числа оплачиваемого месяца.

4.4. В случае увеличения земельного налога, Сторона-2 имеет право в одностороннем порядке увеличить размер арендной платы на разницу между ежемесячным размером земельного налога на момент

заключения настоящего договора и на момент изменений.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае просрочки Стороной-1 или Стороной-2 какого-либо из сроков, предусмотренных в Договоре, по обстоятельствам за которые она отвечает, Сторона – 2 может предъявить Стороне - 1 пени в размере 0,01% ежемесячной арендной платы участка за каждый день просрочки установленную по курсу ЦБ РФ на день оплаты.

5.3. Расторжение настоящего Договора Стороной-2 в одностороннем внесудебном порядке возможно исключительно в следующих случаях:

- просрочки плановых платежей, указанных в п.4.1. и п. 4.3. настоящего Договора, более чем на 90 (девяносто) календарных дней.
- при несоблюдении условий настоящего Договора, предусмотренных в п.п. 1.4, 3.2.9.
- при не получении разрешительной документации на строительство жилого дома на предоставленном Участке в срок до октября 2014 года.
- ликвидации юридического лица.

5.4. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке Стороной-2, денежные средства, уплаченные Стороной-1 в соответствии с п. 4.1. Стороне-1 не возвращаются, а также Сторона-1 обязуется разобрать незавершенный (недостроенный) строительством Объект и передать Участок в соответствии с п.3.2.13.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает виновную сторону от выполнения своих обязательств по настоящему договору.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор действует 10 лет и вступает в силу с момента государственной регистрации. По окончании срока действия настоящего Договора Сторона-1 имеет преимущественное право на заключение нового Договора аренды земельного участка или его части.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникающие при исполнении данного договора и не урегулированные соглашением сторон, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.2. Настоящий договор составлен на 4 листах в четырех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один Стороне-2, два Стороне-1, один для регистрирующего органа.

## ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ:

- кадастровый паспорт земельного участка
- Акт приема-передачи

ООО «СТРОЙАГРОБАЛТ»

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, дом 7,

ИНН 7814151347 КПП 784001001

Р/счет. 40702810055230184345 в Северо-Западном

банке ОАО «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург

к/счет. 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор



Щетлер А.Ю.

ООО «СК Стоун»

ИНН 7805586461, КПП 780501001

ОГРН 1127847231434

Местонахождение: 198255, г. Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, дом 35, лит. А, пом. 1-Н

р/с 40702810701090019878

в ОАО «Энергомашбанк»,

г. Санкт-Петербург

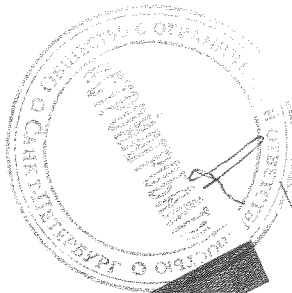
к/с 30101810700000000754

БИК 044030754

Генеральный директор



А.В. Кузнецов



Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
200206-12



Управление Росреестра по Санкт-Петербургу  
Номер регистрационного округа 78

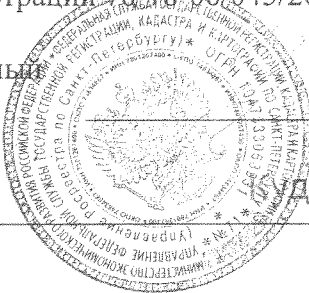
Произведена государственная регистрация

Договора аренды

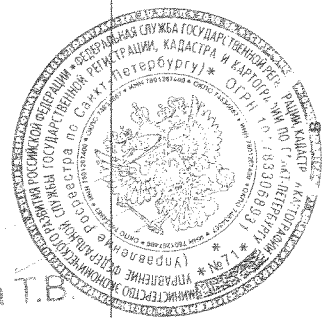
«11» декабря 2012 года

№ регистрации 78-78-06/045/2012-332

Государственный  
регистратор



Кудряшова Т.В.



Кудряшова Т.В.

настоящем  
документе  
лист 28