

**Договор № 01/ЗУ**  
**аренды земельного участка**

город Санкт-Петербург

«28» марта 2016 года

**Гражданка Российской Федерации Некрасова Елена Николаевна**, пол женский, 23.11.1974 года рождения, место рождения: деревня Давыдовская Тарногского района Вологодской области, паспорт 40 04 648669, выдан Главным управлением внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области 11 сентября 2003 года, код подразделения 781-002, СНИЛС 114-461-634 30, зарегистрированная по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Турку, д. 25, корп. 1, кв. 116, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая по своему усмотрению и в своих интересах, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «СИНЕРГИЯ-Строй»**, ИНН 7810988744, КПП 781001001, зарегистрированное 23.09.2014 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1147847328199, расположенное по адресу: 196247, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 3, корпус 2, в лице Генерального директора Абдиевой Жумагуль Тураровны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок с характеристиками, определенными в п. 1.2. настоящего Договора (далее – «Земельный участок, Участок»), с находящимися на нем зданиями и нежилыми помещениями, указанными п. 1.3. Договора (далее по тексту при совместном упоминании именуются «Объекты»), а Арендатор обязуется принять Участок на условиях Договора.

1.2. **Земельный участок** с кадастровым номером **78:34:0410102:2** (устаревший номер 78:34:4101Б:2) общей площадью 27 875 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера А, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов.

Описание местоположения границ Земельного участка содержится в кадастровой выписке о Земельном участке № 78/201/15-268377 от 19.10.2015, выданной филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 225932 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

**1.3. Объекты, расположенные на Земельном участке:**

1.3.1. **Здание административное** с кадастровым номером **78:34:0410102:1114** (устаревший номер 78:34:4101Б:0:1), назначение: нежилое, 4-этажное, общей площадью 5265,4 кв. м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера А (далее также – Здание литер А)

Характеристики Здания литер А определены в кадастровом паспорте здания от 12.05.2011, выданном филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Приморского района.

Здание литер А принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 225933 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.2. **Здание участка монтажа** с кадастровым номером **78:34:0410102:1116** (устаревший номер 78:34:4101Б:0:5), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 991,5 кв. м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера Е (далее также – Здание литер Е).

Характеристики Здания литер Е определены в кадастровом паспорте здания от 07.06.2011, выданном филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Приморского района.

Здание литер Е принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 225935 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.3. **Здание участок полимерных покрытий** с кадастровым номером **78:34:0410102:1117** (устаревший номер 78:34:4101Б:0:6), назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 1632,7 кв. м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера Ж (далее также - Здание литер Ж).

Характеристики Здания литер Ж определены в кадастровом паспорте здания от 07.06.2011, выданном филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Приморского района.

Здание литер Ж принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 225934 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.4. **Нежилое помещение** с кадастровым номером: **78:34:0410102:1161** общей площадью 16184,3 кв. м., расположенное в здании с кадастровым номером 78:34:0410102:1113 по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера Б, помещение 1-Н (этаж № 1, этаж № 2, этаж № 3, мезонин-надстройка, подвал).

Характеристики нежилого помещения 1-Н указаны в кадастровом паспорте помещения от 22 сентября 2015 г.

№ 78/201/15-244593, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

Помещение 1-Н принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 225936 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.5. **Нежилое помещение** с кадастровым номером: **78:34:0410102:1162** общей площадью 21,2 кв. м., расположенное в здании с кадастровым номером 78:34:0410102:1113 по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера Б, помещение 2-Н (этаж № 1).

Характеристики нежилого помещения 2-Н указаны в кадастровом паспорте помещения от 23 сентября 2015 г. № 78/201/15-245019, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

Помещение 2-Н принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 225937 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.6. **Нежилое помещение** с кадастровым номером: **78:34:0410102:1163** общей площадью 32,7 кв. м., расположенное в здании с кадастровым номером 78:34:0410102:1113 по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера Б, помещение 3-Н (этаж № 1).

Характеристики нежилого помещения 3-Н указаны в кадастровом паспорте помещения от 23 сентября 2015 г. № 78/201/15-245017, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

Помещение 3-Н принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 225938 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.7. **Нежилое помещение** с кадастровым номером: **78:34:0410102:1166** общей площадью 495,1 кв. м., расположенное в здании с кадастровым номером 78:34:0410102:1115 по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера Д, помещение 1-Н.

Характеристики нежилого помещения 1-Н указаны в кадастровом паспорте помещения от 23 сентября 2015 г. № 78/201/15-245035, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

Помещение 1-Н принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 225940 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.8. **Нежилое помещение** с кадастровым номером: **78:34:0410102:1167** общей площадью 70,7 кв. м., расположенное в здании с кадастровым номером 78:34:0410102:1115 по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера Д, помещение 2-Н.

Характеристики нежилого помещения 2-Н указаны в кадастровом паспорте помещения от 23 сентября 2015 г. № 78/201/15-245026, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

Помещение 2-Н принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 274116 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.9. **Нежилое помещение** с кадастровым номером: **78:34:0410102:1168** общей площадью 135,7 кв. м., расположенное в здании с кадастровым номером 78:34:0410102:1115 по адресу: г. Санкт-Петербург, Полевая Сабиловская улица, д. 45а, литера Д, помещение 3-Н.

Характеристики нежилого помещения 3-Н указаны в кадастровом паспорте помещения от 23 сентября 2015 г. № 78/201/15-245032, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

Помещение 3-Н принадлежит Арендодателю на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АИ 274117 от 18.03.2016, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.4. На день подписания настоящего Договора в отношении Земельного участка и Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) зарегистрированы ограничения (обременения) – ипотека в силу закона в пользу ОАО «Электромонтаж-55» (ИНН 7814000027, КПП 781401001, ОГРН 1037832002240), далее по тексту именуемого «Залогодержатель».

1.5. Земельный участок предоставляется Арендатору с целью обеспечения Арендатором финансирования и выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации, строительства и ввода в эксплуатацию жилого многоквартирного дома (далее по тексту именуемому «Многоквартирный дом») на Земельном участке в размере общей стоимости затрат по их полному и надлежащему выполнению, в том числе строительства сетей инженерно-технического обеспечения (включая выполнение технических условий) за счет собственных и привлеченных денежных средств.

1.6. Арендатор обеспечивает строительство на Земельном участке Многоквартирного дома в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № RU78168000-23613, утвержденным Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре № 2393 от 31.12.2015 года.

1.7. Арендатор обеспечивает строительство путем привлечения технического заказчика (ООО «Медведь» (ОГРН 1147847218782, ИНН 7810998446) на основании заключенного между Арендатором и ООО «Медведь» договора на выполнение функций технического заказчика.

1.8. Приведенное в п. 1.5. Договора описание целей использования Земельного участка является окончательным и изменению не подлежит. Нарушение Арендатором условий п. 1.5. Договора является существенным.

1.9. Арендодатель подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора передаваемый в аренду Земельный участок в споре и под арестом не состоит.

1.10. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, не вправе передавать Земельный участок в субаренду, не вправе передавать право аренды в залог или распоряжаться правами на Земельный участок любым иным способом.

1.11. Арендатор является застройщиком Земельного участка.

1.12. Объем строительства и назначение помещений Многоквартирного дома определяются техническим заказчиком, поименованным в п. 1.7. настоящего Договора, в соответствии с разрешением на строительство многоквартирного дома.

1.13. Сведения об Участке, изложенные в настоящем Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в п. 1.5 настоящего Договора.

## 2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Аренда Участка устанавливается на срок шесть лет со дня подписания настоящего Договора, т.е. до 28.03.2022 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.

## 3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендатор в соответствии с условиями настоящего Договора перечисляет Арендодателю денежные средства, составляющие размер арендной платы за пользование Участком и Объектами.

3.2. Арендная плата, подлежащая уплате Арендатором, исчисляется с момента передачи Арендатору Земельного участка по акту приема-передачи до момента окончания срока действия настоящего Договора либо до момента возврата Земельного участка Арендодателю в случае досрочного расторжения настоящего Договора.

3.3. Величина арендной платы за Земельный участок и Объекты по настоящему Договору приравнивается к размеру земельного налога за Земельный участок, подлежащего уплате Арендодателем, и на момент подписания настоящего Договора составляет сумму в размере 1 392 398,06 (Один миллион триста девяносто две тысячи триста девяносто восемь) рублей 06 копеек в год, НДС не облагается. Арендная плата, подлежащая уплате Арендатором, исчисляется с момента передачи Арендатору Земельного участка по акту приема-передачи до момента возврата Участка Арендодателю по окончании действия Договора либо в случае досрочного расторжения настоящего Договора. В случае изменения ставки земельного налога по любым основаниям, в том числе на основании ее перерасчета в связи с получением разрешения на строительство Многоквартирного дома, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы за Земельный участок в одностороннем порядке. Новый размер арендной платы автоматически устанавливается с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об изменении величины арендной платы, при этом подписание Сторонами каких-либо дополнительных соглашений к Договору не требуется. При этом момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 7 (семи) календарных дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанном в Договоре.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату ежеквартально равными платежами не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала.

3.5. Арендатор перечисляет денежные средства, указанные в пункте 3.3. настоящего Договора, составляющие арендную плату по Договору, а также денежные средства, составляющие штрафные санкции в связи с ненадлежащим исполнением или неисполнением обязательств по настоящему Договору, на банковский счет Арендодателя по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

3.6. Выплата арендной платы и иных денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами.

3.7. В случае, если до окончания срока аренды Договор будет расторгнут, уплаченная арендная плата изменению и возврату не подлежит.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, требований земельного законодательства.

4.1.2. Осуществлять контроль использования и охраны земель Арендатором;

4.1.3. Требовать надлежащего исполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 4.4. настоящего Договора.

4.1.4. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий настоящего Договора;

4.1.5. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных п. 7.2. настоящего Договора.

4.1.6. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Осуществлять иные права Арендодателя, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок не позднее чем по истечении 10-ти рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Передача Участка оформляется Актом приема-передачи земельного участка, подписываемым Сторонами.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству РФ.

4.2.3. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора представить в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним пакет документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации Договора, а в случае приостановления государственной регистрации Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты приостановления государственной регистрации устранить возникшие для регистрации Договора препятствия, в том числе представить дополнительные документы, внести изменения в условия Договора, совершить иные необходимые юридически значимые действия.

4.2.4. Исполнять иные обязанности Арендодателя, предусмотренные положениями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

4.2.5. Не позднее чем по истечению 10-ти рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Договора, предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, согласие Залогодержателя на заключение Сторонами Договора.

4.2.6. В целях обеспечения возможности строительства Арендатором на Земельном участке Многоквартирного дома, надлежащим образом исполнить обязательства перед Залогодержателем по Договору купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года для прекращения ипотеки Объектов в пользу Залогодержателя.

4.2.7. После государственной регистрации прекращения ипотеки Объектов в сроки, установленные Договором купли-продажи недвижимого имущества от 13.11.2015 года, предоставить Арендатору письменное согласие на осуществление сноса Объектов, расположенных на Земельном участке.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Не позднее чем по истечении 10-ти рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора принять Участок путем подписания Акта приема-передачи Земельного участка.

4.4.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.5 настоящего Договора, принадлежностью Участка к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.4.3. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные разделом 3 Договора, а также в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения направить Арендодателю документ, подтверждающий оплату.

4.4.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора заключить с ООО «Медведь» (ОГРН 1147847218782, ИНН 7810998446) договор на выполнение последним функций технического заказчика строительства Многоквартирного дома, в том числе с правом:

- заключать от имени Арендатора (застройщика) договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве многоквартирного дома, подготавливать задания на выполнение указанных видов работ;

- предоставлять лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации и строительство многоквартирного дома материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ;

- утверждать проектную документацию;

- подписывать документы, необходимые для получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и пр.

4.4.5. Соблюдать требования, предъявляемые к содержанию и использованию земельных участков, а именно:

4.4.5.1. соблюдать требования градостроительного регламента, требования технических регламентов, в том числе экологические, санитарно-эпидемиологические требования, требования пожарной и иной безопасности,

4.4.5.2. использовать Участок способами, которые не должны наносить ущерба земле как природному объекту,

4.4.5.3. не препятствовать размещению на Участке межевых, геодезических и других специальных знаков, сохраняя имеющиеся на Участке межевые, геодезические и другие специальные знаки;

4.4.6. обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий;

4.4.7. в случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения;

4.4.8. заключить со специализированной организацией договор на вывоз мусора, самостоятельно осуществлять вывоз мусора и благоустройство Участка;

4.4.9. выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию;

4.4.10. извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы об аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку, а также близлежащим объектам недвижимости в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости;

4.4.11. не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки на арендуемом Участке и близлежащей территории;

4.4.12. не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков;

4.4.13. обеспечивать проведение земляных, строительных и иных работ на Участке при получении соответствующих разрешений (согласований, ордеров) органов государственной власти, органов местного самоуправления, коммунальных служб;

4.4.14. при наличии на Участке сетей инженерно-технического обеспечения, принадлежащих третьим лицам не препятствовать им (или соответствующим службам) в проведении работ по ремонту и обслуживанию сетей;

4.4.15. при наложении на Арендодателя как на собственника Участка штрафных санкций в случае привлечения его к административной ответственности в связи с нарушениями законодательства Российской Федерации, допущенными Арендатором, последний обязан компенсировать Арендодателю расходы, связанные с уплатой административных штрафов, в полном объеме.

4.4.16. Своими силами, за счет собственных и привлеченных денежных средств участников долевого строительства, после получения письменного согласия Арендодателя произвести снос Объектов, расположенных на Земельном участке. Затраты Арендатора на снос Объектов относятся последним, как затраты, произведенные на строительство Многоквартирного дома.

4.4.17. Получить всю необходимую разрешительную документацию для осуществления работ по сносу Объектов, произвести снос Объектов, предоставить Арендодателю документы, необходимые и достаточные для регистрации прекращения права собственности последнего на Объекты.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и в срок, определенные разделом 3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы невнесенной арендной платы за каждый день просрочки. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока платежа.

5.2. Уплата неустоек (пени), установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

## **6. ГАРАНТИИ СТОРОН**

6.1. Стороны заявляют и гарантируют друг другу, что, заключая настоящий Договор, они действуют в пределах своей правосубъектности (право и дееспособности).

6.2. Арендатор гарантирует, что на Участке отсутствуют здания, строения, являющиеся объектами культурного наследия федерального и регионального значения.

6.3. Арендодатель гарантирует законность его прав на Участок, отсутствие притязаний третьих лиц на Участок.

6.4. Стороны гарантируют, что в отношении какой-либо из Сторон на момент заключения Договора не возбуждено дело о банкротстве.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору составляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок с момента получения письменного уведомления, и оформляются дополнительными соглашениями, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

7.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, тем самым расторгнув его, в случае:

7.2.1. использования Арендатором Участка, предоставленного Арендодателем по настоящему Договору, не в соответствии с целями, указанными в п. 1.5. Договора;

7.2.2. расторжения договора на выполнение функций технического заказчика с ООО «Медведь» (ОГРН 1147847218782, ИНН 7810998446);

7.2.3. неисполнения Арендатором п. 1.10. настоящего Договора.

7.3. Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления от Арендодателя об отказе от исполнения Договора. Уведомление об отказе от исполнения договора вручается Арендатору под расписку, либо направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре. В случае, когда Арендатор уклоняется от получения уведомления об отказе от исполнения Договора, указанное уведомление считается полученным Арендатором по истечении 7 (семи) рабочих дней с даты направления уведомления, при этом Договор считается прекращенным с момента получения Арендатором уведомления либо с момента, когда это уведомление считается полученным.

7.4. Настоящий Договор может быть прекращен по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.2., 7.4. настоящего Договора:

7.5.1. Арендатор обязан передать Арендодателю Участок по акту приема-передачи свободным от принадлежащего Арендатору и (или) третьим лицам имущества, за исключением возведенных или не завершенных строительством объектов капитального строительства, а также сетей инженерно-технического обеспечения;

7.5.2. передать Арендодателю или иному указанному Арендодателем лицу права на недвижимость, расположенную на Участке, а также любое имущество, расположенное на Участке, составляющее неотъемлемую часть возводимого (создаваемого) объекта капитального строительства;

7.5.3. в случае прекращения настоящего Договора до начала строительства, обеспечить передачу Арендодателю или иному указанному Арендодателем лицу:

- всей проектной документации, материалов инженерных изысканий, имеющихся в распоряжении Арендатора;
- любые необходимые разрешения, полученные Арендатором при подготовке к строительству;

7.5.4. Арендатор обязуется уступить права и перевести долг указанному Арендодателем лицу по всем договорам, заключенным Арендатором и необходимым для строительства и введения в эксплуатацию многоквартирного дома, создаваемого на Участке, в том числе по договору на выполнение функций технического заказчика, на разработку проектной документации, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома и иным договорам, на основании которых Арендатором осуществлялось привлечение денежных средств на строительство многоквартирного дома.

7.5.5. убрать за свой счет с Участка все объекты, оборудование и материалы, которые не подлежат передаче Арендодателю в соответствии с п. 7.5.1. Договора;

7.5.6. уплаченные Арендатором до момента расторжения Договора суммы арендной платы за Участок не подлежат возврату Арендатору.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства и события, возникновение которых не зависело от воли Сторон и которые существенно влияют на целесообразность исполнения Договора или на сроки производства работ по возведению объекта капитального строительства.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

8.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента прекращения действия таких обстоятельств.

8.5. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по Договору.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам.

9.2. Все споры, разногласия, требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются путем переговоров либо в судебном порядке.

9.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон и один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. С момента подписания Сторонами настоящего Договора вся предварительная переписка и переговоры между Сторонами утрачивают силу. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и подписания уполномоченными лицами Сторон.

9.5. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня таких изменений.

9.6. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.7. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты, проекты соглашений и т.д.) упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом контрагенту, если они отправлены Стороной по настоящему Договору по адресу контрагента, указанному в настоящем Договоре, либо доставлены представителем Стороны-отправителя представителю контрагента с вручением под расписку.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем Договоре.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель:

**Некрасова Елена Николаевна**

паспорт 40 04 648669,

выдан Главным управлением внутренних

дел Санкт-Петербурга и Ленинградской

области 11 сентября 2003 года,

код подразделения 781-002,

зарегистрированная по адресу: СПб, ул. Турку,

д. 25, корп. 1, кв. 116

ПАО "Промсвязьбанк", г. Москва

БИК: 044525555

р/с: 40817810540000930612

к/с: 30101810400000000555

### Арендатор:

**ООО «СИНЕРГИЯ-Строй»**

ОГРН 1147847328199

ИНН 7810988744, КПП 781001001

ОКПО 71412404

юр. адрес: 196247, г. Санкт-Петербург,

площадь Конституции, дом 3, корпус 2

расчетный счет: 40702810906000011837

в Санкт-Петербургский филиал ПАО

"Промсвязьбанк"

Кор. счет: 30101810000000000920

БИК 044030920

Генеральный директор

Абдиева Ж.Т./

/Некрасова Е.Н./



*Итого*

Итого в настоящем документе прошито пронумеровано 7 ) лист





Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Санкт-Петербургу

Номер регистрационного округа 78  
Санкт-Петербург

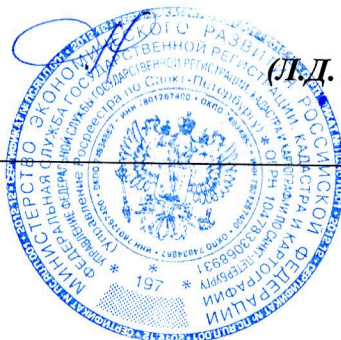
Произведена государственная регистрация  
*Договора аренды*

Номер регистрации **78-78/038-78/055/004/2016-407/1**

Дата регистрации **«18» апреля 2016**

Регистратор

*(Л.Д. Аникиева)*



в настоящем  
документе

лист *сб*