

ДОГОВОР № 13/ЗК-05550
аренды земельного участка

Санкт-Петербург

01 августа 2014г.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Гаврилова Сергея Вениаминовича, действующего на основании доверенности КУГИ от 10.01.2014 №310-42, с одной стороны, и

Товарищество собственников жилья "Невский дом", именуемый в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 28.02.2005 г. № 1057810101117, ИНН 7801375734, КПП 781101001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1057810101117, адрес (место нахождения): 193231, г.Санкт-Петербург, проспект Солидарности, д. 21, к. 2, в лице председателя Сабурбаева Юрия Оралбековича, действующий на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны),

на основании Решения от 01.08.2014 №212 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок Зона 8, кадастровый номер № 78:12:0631202:8825, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Солидарности, уч. 43, (восточнее дома 21, корпус 2, литера А), площадью 1668.00 (одна тысяча шестьсот шестьдесят восемь) кв. м., именуемый в дальнейшем «Участок».

Передача Участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи Участка, подписываемым Сторонами, и являющимся неотъемлемым приложением к Договору.

1.2. Участок предоставляется для размещения парковочных мест жильцов дома и благоустройство (код - 1.5, 11.5).

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение целей не допускается.

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

Вид разрешенного использования Участка в соответствии со сведениями, указанными в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора: для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта.

Изменение вида разрешенного использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.4. В случае, если Договор заключен с собственником здания (сооружения, иного объекта недвижимого имущества), именуемого в дальнейшем «Объект недвижимости», расположенного на Участке, условием пользования Участком является владение Участком исключительно лицом, право собственности которого на Объект недвижимости зарегистрировано в установленном порядке на момент заключения Договора.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Участок расположен вне границ территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации.

На участке имеются:

а) -

(здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) Охранная зона тепловых сетей - 188 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей - 706 кв.м.

Охранная зона водопроводных сетей - 403 кв.м.

Охранная зона сетей связи и сооружений связи - 116 кв.м.

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

2.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на Участке здания, сооружения, в том числе стационарные торговые объекты и иные объекты недвижимого имущества.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по **31 июля 2019г.** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с **01 августа 2014г.**

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

Величина годовой арендной платы (Агод) за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 104 250.04 (сто четыре тысячи двести пятьдесят целых и четыре сотых) руб.

Плата за аренду Участка в квартал (Акварт) при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 26 062.51 руб.

В 2014 году величина Кд составляет 1.2.

В десятидневный срок с даты предоставления Арендатором ведомости (или новой ведомости) инвентаризации Участка, подготовленной Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», Арендодатель осуществляет перерасчет арендной платы в соответствии с указанной ведомостью инвентаризации Участка (при условии соблюдения требования абзаца 2 пункта 1.2 Договора), и направляет Арендатору подписанный проект дополнительного соглашения к Договору, устанавливающего новую величину арендной платы.

В случае нарушения Арендатором пункта 4.3.6-1 Договора текущая сумма арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, рассчитывается Арендатором самостоятельно с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 с учетом пункта 3.5 Договора.

3.4.1. В случае, если в соответствии с пунктом 2.2 Договора на Участке имеются здания, сооружения, принадлежащие Арендодателю на праве собственности и переданные Арендатору во владение и пользование по договору аренды объекта нежилого фонда, расчет арендной платы, указанной в п. 3.4. Договора, осуществляется только за часть Участка, не занятую зданиями, сооружениями.

3.5. Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Акварт*Кд, где

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости, установленный Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы за земельные участки, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с пунктом 1.2 Договора) размер арендной платы за Участок подлежит изменению соответственно с даты вступления в силу такого нормативного правового акта / с даты изменения вида функционального использования Участка, о чем Арендатор может быть дополнительно уведомлен Арендодателем.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.3.5 Договора.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года до 31 января.

3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:

Счет № 40101810200000010001 в Северо-Западное ГУ Банка России,

БИК 044030001

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)

Код бюджетной классификации 83011105011020100120

Код ОКТМО: 40385000.

3.9. Исключен.

3.9-1. Исключен.

3.9-2. В случае, если Договор заключен в порядке, не предусмотренном пунктами 3.9 и 3.9-1 Договора, в течение двадцати дней со дня подписания Договора вносится:

арендная плата за первый платежный период (три месяца) в размере 31 275.01 руб.;

сумма, засчитываемая в счет арендной платы за последний платежный период (три месяца) по Договору, размер который равен размеру арендной платы за первый платежный период (три месяца) и составляет 31 275.01 руб.

При этом последним платежным периодом признается период времени, определенный с учетом пункта 3.1 Договора и предшествующий истечению срока действия Договора.

В случае определения размера арендной платы в соответствии с Методикой определения арендной платы за земельные участки арендная плата, вносимая за последний платежный период, подлежит последующему пересчету с учетом действующих на дату пересчета нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. Исключен.

4.1.3. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. В недельный срок рассматривать обращения Арендатора о даче согласия на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке.

Арендодатель дает согласие на продажу Объекта (Объектов) недвижимости при условии предоставления Арендатором следующих документов:

- документов о кадастровом учете земельного участка под отчуждаемым Объектом недвижимости (отчуждаемыми Объектами недвижимости);

- заявления о внесении изменений в Договор в связи с разделом Участка;

- договора (проекта договора) купли-продажи Объекта (Объектов) недвижимости, содержащего условие о том, что к приобретателю Объекта (Объектов) недвижимости переходят права и обязанности по Договору в отношении земельного участка, находящегося под Объектом (Объектами) недвижимости и необходимого для использования последнего (последних).

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора, и условием пользования Участком, установленным п. 1.4 Договора.

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

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

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

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

4.3.6_1. Не реже одного раза в три года (отсчет-указанного периода начинается с 01 августа 2014г.) предоставлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка, подготовленную Санкт-Петербургским

государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости.

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал юридического лица и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объекты недвижимости, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

4.3.12. Получать согласие Арендодателя на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке, согласно п.4.1.5 Договора.

4.3.13. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия соблюдать ограничения (обременения), указанные в кадастровом паспорте Участка, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

4.3.14. Исключен.

4.3.15. Исключен.

4.3.16. Исключен.

4.3.17. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования в сфере благоустройства, установленные Правилами уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга.

4.3.18. Исключен.

4.3.19. Исключен.

4.3.20. В случае размещения на Участке временных (некапитальных объектов, отнесенных Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» к объектам благоустройства, исполнять письменные предписания исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченных осуществлять контроль за созданием и размещением, содержанием и ремонтом, использованием объекта благоустройства, об устранении нарушения законодательства о благоустройстве в сроки, установленные указанными предписаниями.

4.3.21. – исключен.

4.3.22. Соблюдать на Участке установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

4.4. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты наружной рекламы и информации при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

4.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное оборудование игорного бизнеса.

4.6. Арендатор не вправе сдавать участок в субаренду.

4.7. В случае, если Участок, на котором отсутствуют объекты недвижимости предоставлен для целей, не связанных с возведением объектов недвижимости Арендатор обязан обеспечить:

4.7.1. Соответствие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта (временной постройки некапитального характера без фундамента, в конструктивных характеристиках которой предусмотрена возможность ее разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению и права на которую не подлежат государственной регистрации), требованиям,

предусмотренным в отношении такого объекта постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1830 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством».

4.7.2. Предоставление Арендодателю акта межведомственной комиссии (в случаях, когда принятие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта в эксплуатацию производится на основании акта межведомственной комиссии), не позднее шести месяцев с даты заключения Договора.

4.7.3. Размещение на Участке не более одного временного (некапитального) объекта.

4.7.4. Обращение в Комитет по градостроительству и архитектуре за получением рекомендаций по проектированию и размещению временного (некапитального) объекта.

4.7.5 Предоставление Арендодателю в течение двенадцати месяцев со дня подписания Договора письма Комитета по градостроительству и архитектуре, подтверждающего соответствие возведенного в установленный Договором срок временного (некапитального) объекта рекомендациям, указанным в пункте 4.7.4 Договора.

4.7.6 Соблюдение охранных зон сетей инженерно-технического обеспечения и электрических сетей.

4.7.7 Согласование места расположения возводимого на Участке временного (некапитального) объекта с организациями, обеспечивающими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения и электрических сетей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения п.1.3 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.3. В случае нарушения Арендатором пп.3.4 и 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения п.4.3.12 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.5. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.6. Уплата неустойки (штрафа, пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп.3.8 Договора.

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, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора, или нарушении Арендатором условия пользования Участком, установленного п. 1.4 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанностей, предусмотренных п.4.3.8 Договора.

6.3.5-1. При невыполнении требований, установленных пп. 4.3.13, 4.3.17 Договора.

6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора, в течение более чем двух месяцев.

6.3.8. При несоблюдении порядка размещения на Участке объектов наружной рекламы и информации, предусмотренного в п.4.4 Договора.

6.3.9. При осуществлении на Участке деятельности, нарушающей установленный порядок реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.10. При реализации на Участке контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

6.3.11. При реализации алкогольной продукции в случаях, не предусмотренных правовыми актами Санкт-Петербурга и законодательством Российской Федерации, регулирующими правовые основы производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и ограничения потребления (распития) алкогольной продукции в Российской Федерации.

6.4. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение договора, в следующих случаях:

6.4.1. При принятии в установленном порядке решения о предоставлении Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, для проектирования и строительства объекта недвижимости.

6.4.2. При принятии в установленном порядке решения о проведении торгов по продаже Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, или права на заключение договора аренды Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, на инвестиционных условиях.

6.4.3. При принятии в установленном порядке решения о проведении торгов на право заключения договора аренды Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6.4.4. При публикации информационного сообщения о проведении конкурсного отбора лиц для подготовки документации, необходимой для проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, если Участок расположен в пределах границ таких земельных участков.

6.4.5. При нарушении Арендатором пунктов 4.3.13 – 4.3.16 и 4.5 Договора.

6.4.6. При принятии в установленном порядке решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, если Участок расположен в пределах таких территорий.

Уведомление об отказе от исполнения Договора направляется Арендатору за 30 дней до расторжения Договора.

6.4.7. При нарушении Арендатором пункта 4.7 Договора.

6.4.8. При нарушении Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктами 3.9, 3.9-1 и 3.9-2 Договора.

6.4.9. – исключен.

6.4.10. При нарушении Арендатором пунктов 4.3.17, 4.3.20, 4.3.22 Договора в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении.

6.4.11. При наличии подготовленного и утвержденного в установленном порядке градостроительного плана Участка либо земельного участка, сформированного в результате осуществления в установленном порядке кадастровой деятельности в отношении Участка и проведения государственного кадастрового учета такого земельного участка.

6.4.12. При возникновении задолженности по внесению арендной платы за два платежных периода независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, объекта незавершенного строительства, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке, одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

7.3. Если Договор заключен на срок, менее чем один год, п.4.1.4. Договора не применяется.

7.4. Если Договор заключен на срок более чем пять лет, п.4.3.8, 6.3.5 Договора не применяются, при этом Арендатор в случае совершения действий, указанных в п.4.3.8 Договора, обязан в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

7.5. В случае если после окончания действия Договора, стороны не заключили договор на новый срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия Договора или предшествующих ему договоров аренды Участка.

7.6. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

7.7. В случае приобретения Арендатором Участка по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Арендатору.

7.8. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, пункты 4.5 и 6.4.5 Договора не применяются.

7.9. Пункты 1.4, 4.3.12, 7.10, 7.11 Договора применяются при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности.

Пункт 4.1.5. Договора применяется при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности, праве хозяйственного ведения.

При этом, расходы, связанные с выполнением кадастровых работ и кадастровым учетом земельного участка (земельных участков) возлагаются на продавца (Арендатора) либо по соглашению между Арендатором (продавцом) и покупателем на последнего.

7.10. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, продажа Объекта недвижимости не допускается без согласия Арендодателя.

7.11. Условие п.7.10 Договора является ограничением права собственности Арендатора на Объект недвижимости. Условия Договора, предусмотренные п.п. 1.4, 4.1.5, 4.3.11, 7.10 и настоящим пунктом, применяются в отношении всех расположенных на Участке Объектов недвижимости, которые находятся в собственности Арендатора.

7.12. Условие пользования Участком, установленное п. 1.4 Договора, не применяется в случаях передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу по сделке одновременно с отчуждением Объекта недвижимости, внесения Арендатором арендных прав Участка в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передачи Арендатором Участка в субаренду.

7.13. Арендатор выражает согласие на совершение Арендодателем действий, влекущих за собой прекращение существования Участка, в том числе вследствие его раздела, объединения, перераспределения, а также изменение внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений в отношении Участка, в том числе изменение его уникальных характеристик в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7.14. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе, с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

7.15. В случае продления Договора (заключения Договора на новый срок) размер годовой арендной платы устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или)

Санкт-Петербурга, регулируемыми исчисление размера арендной платы, в случае, если указанный размер превышает установленный пунктом 3.4 Договора.

7.16. При прекращении Договора по окончании срока его действия либо в связи с его расторжением Арендатор обязан передать Арендодателю по акту приема-передачи Участок, свободный от размещенного на Участке имущества, указанного в пункте 7.5 Договора, а также движимого имущества, указанного в пункте 2.2 Договора.

7.17. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Участка Арендодателю последний при отсутствии задолженности Арендатора по арендной плате, штрафам, пеням, начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, указанную в абзаце третьем пункта 3.9-2 Договора, при условии, что возврат данной суммы не повлечет возникновения задолженности по Договору. При наличии задолженности указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем. В случаях досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 6.3.1 – 6.3.11, 6.4.5, 6.4.7, 6.4.8, 6.4.10, 6.4.12 Договора, указанная сумма возврату не подлежит.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на 9 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- Товарищество собственников жилья "Невский дом" - 1 экз.;
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (только в том случае, если Договор заключен на срок, не менее чем один год) - 1 экз.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Кадастровый паспорт земельного участка.
2. Расчет арендной платы.
3. Акт приема-передачи Участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

191060, Санкт-Петербург, Смольный

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района

192131, г. Санкт-Петербург, бульвар Красных Зорь, д. 1

Телефон: 5762321 Факс: 3677728

Арендатор

Товарищество собственников жилья "Невский дом", зарегистрированное Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 28.02.2005 г.

№ 1057810101117

ИНН 7801375734

Юридический адрес: 193231, г. Санкт-Петербург, проспект Солидарности, д. 21, к. 2

Фактический адрес: 193231, г. Санкт-Петербург, проспект Солидарности, д. 21, к. 2

р/с №40703810255130110962

к/с №30101810500000000653

719-05-55

Северо-Западный банк Сбербанка РФ

телефон: 719-05-55

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник (агентства)
Гаврилов С.В.

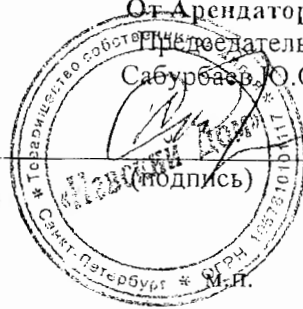
(подпись)

М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор
Сабурбаев Ю.О.

(подпись)

М.П.



директор агентства

(Handwritten signature)

Дворецкова Л.И.

руководитель

Сабурбаев В.И. т.5762319

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

01 августа 2014г.

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельного участка от 01 августа 2014г. № 13/ЗК-05550, заключенного между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Гаврилова Сергея Вениаминовича, действующего на основании доверенности КУГИ от 10.01.2014 №310-14, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и Товарищество собственников жилья "Невский дом", именуемый в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 28.02.2005 г. № 1057810101117, ИНН 7801375734, КПП 781101001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1057810101117, адрес (место нахождения): 193231, г.Санкт-Петербург, проспект Солидарности, д. 21, к. 2, в лице председателя Сабурбаева Юрия Фрабековича, действующего на основании Устава.

В соответствии с п. 1.1 указанного Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер № 78:12:0631202:8825, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Солидарности, уч. 43, (восточнее дома 21, корпус 2, литера А), площадью 1668 (одна тысяча шестьсот шестьдесят восемь) кв.метров, (далее - Участок).

На Участке, в соответствии с п.2.2 Договора, имеются:

- а) - *(здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)*
- б) - *(природные и историко-культурные памятники)*
- в) Охранная зона тепловых сетей - 188 кв.м.
Охранная зона канализационных сетей - 706 кв.м.
Охранная зона водопроводных сетей - 403 кв.м.
Охранная зона сетей связи и сооружений связи - 116 кв.м.

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка в соответствии с договором аренды земельного участка от 01.08.2014 № 13/ЗК-05550.

Арендодатель
Начальник (агентства)
Гаврилов С.В.

(подпись)

М.П.

Арендатор
Председатель

Сабурбаев Ю.Ф.

(подпись)

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП 1

"20" июня 2014 г. № 78/201/14-160046

1	Кадастровый номер: <u>78:12:0631202:8825</u>	2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов: <u>7</u>
4	Номер кадастрового квартала: <u>78:12:0631202</u>				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: <u>—</u>	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: <u>20.06.2014</u>		
7	<u>—</u>				
8	Местоположение: <u>г. Санкт-Петербург, проспект Солидарности, участок 43, (восточнее дома 21, корпус 2, литера А)</u>				
9	Категория земель: <u>Земли населенных пунктов</u>				
10	Разрешенное использование: <u>Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта</u>				
11	Площадь: <u>1668 +/- 14 кв. м</u>				
12	Кадастровая стоимость (руб.): <u>12333809.16</u>				
13	Сведения о правах: <u>—</u>				
14	Особые отметки: <u>—</u>				
15	Сведения о природных объектах: <u>—</u>				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: <u>78:12:0631202:8825</u>		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: <u>—</u>		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: <u>—</u>		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): <u>Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 21.06.2019.</u>		

инженер
 (наименование должности)



М.П.

(подпись)

Е. К. Яцкевич
 (инициалы, фамилия)



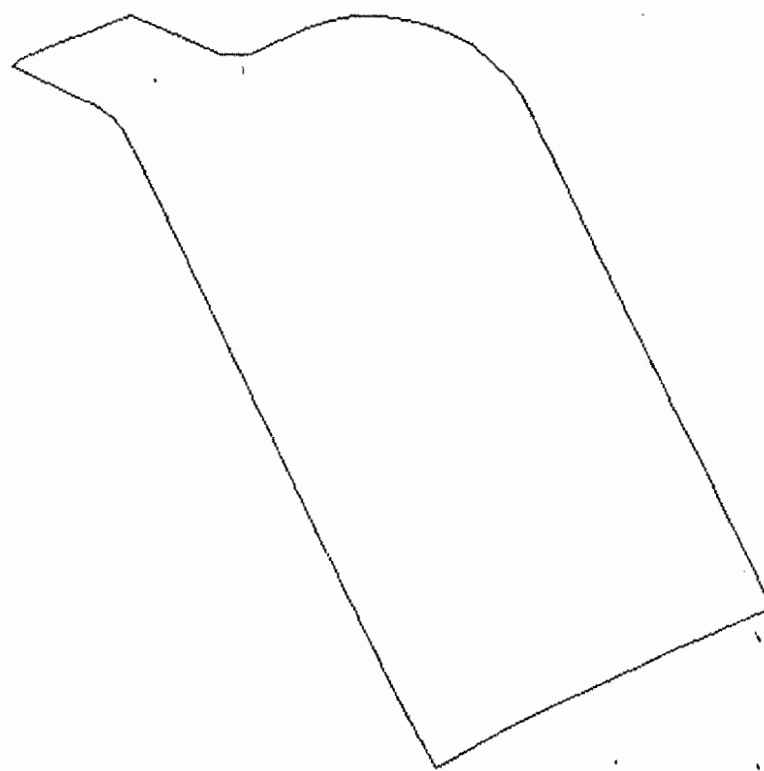
01 июля 2014 года.
 Санкт-Петербург, Федерация.
 Демидова Н.А. временно исполняющая обязанности
 нотариуса Санкт-Петербурга.
 Выдана по запросу № 0-13326
 руб. 00 коп.
 Выдана по запросу № 0-13326
 руб. 00 коп.
 Выдана по запросу № 0-13326
 руб. 00 коп.

(подпись)

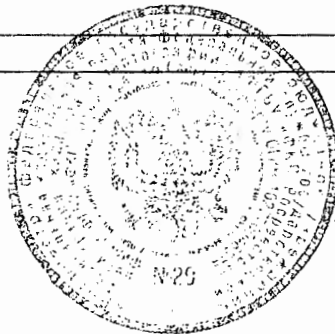
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

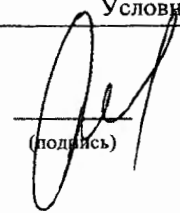
"20" июня 2014 г. № 78/201/14-160046

1	Кадастровый номер: 78:12:0631202:8825	2	Лист № 2	3	Всего листов 7
4	План (чертеж, схема) земельного участка 				
5	Масштаб 1:600 Условные знаки: —				

инженер
(наименование должности)



М.П.


(подпись)

Е. К. Яцкевич
(инициалы, фамилия)

САНКТ

77

Санкт-Петербург, Калининский район, районное отделение государственного кадастрового учета недвижимости
 01 июля 2014 года

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "20" июня 2014 г. № 78/201/14-160046

КНА

1	Кадастровый номер: <u>78:12:0631202:8825</u>			2	Лист № 3	3	Всего листов /
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
4	1	1	188	Охранная зона тепловых сетей	—		
	2	2	706	Охранная зона канализационных сетей	—		
	3	3	403	Охранная зона водопроводных сетей	—		
	4	4	116	Охранная зона сетей связи и сооружений связи	—		

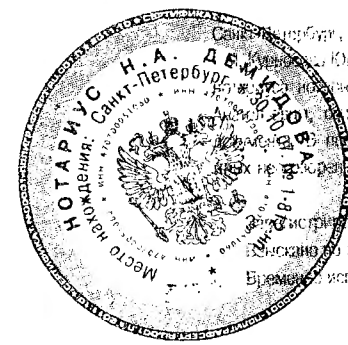
инженер
 (наименование должности)



М.П.

(подпись)

Е. К. Яцкевич
 (инициалы, фамилия)



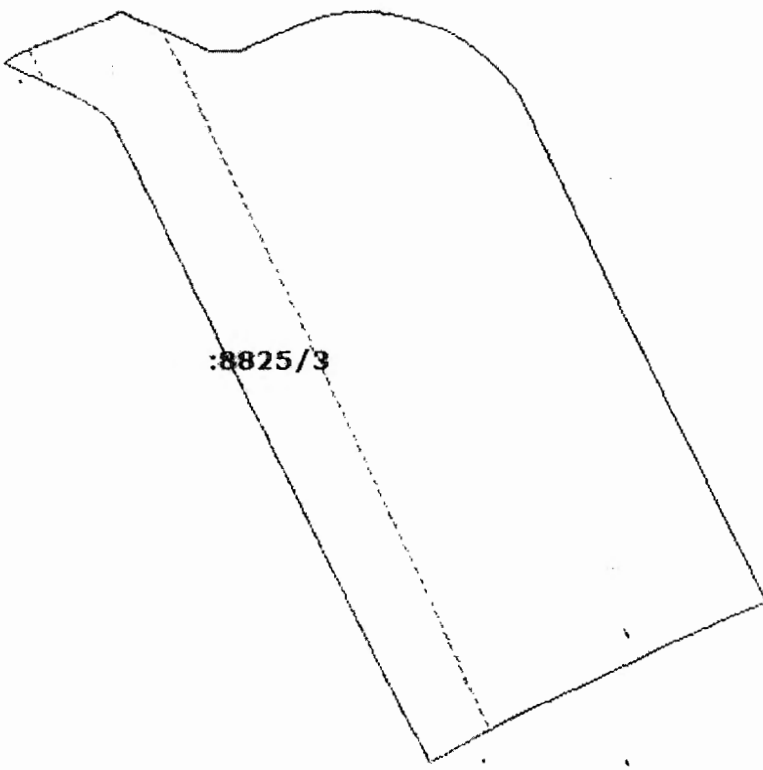
01 июля 2014 года.
 Юристы, участвующие в совершении операции, удостоверяющей подлинность этой копии с подлинником, в установленном порядке, приписок, зачеркнутых слов и исправлений или каких-либо особенностей нет.
 Сделано в реестре за № 0-13328
 Сделано по тарифу: 200 руб. 00 коп.
 Бремя использования обязанности нотариуса.

(подпись)

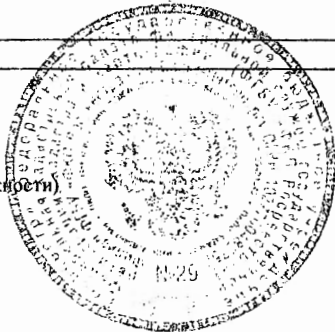
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Лист 4

"20" июня 2014 г. № 78/201/14-160046

1	Кадастровый номер: <u>78:12:0631202:8825</u>	2	Лист № 4	3	Из всего листов /
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>78:12:0631202:8825/3</u>			
4					
5	Масштаб 1:600				

инженер
(наименование должности)



М.П.

(подпись)

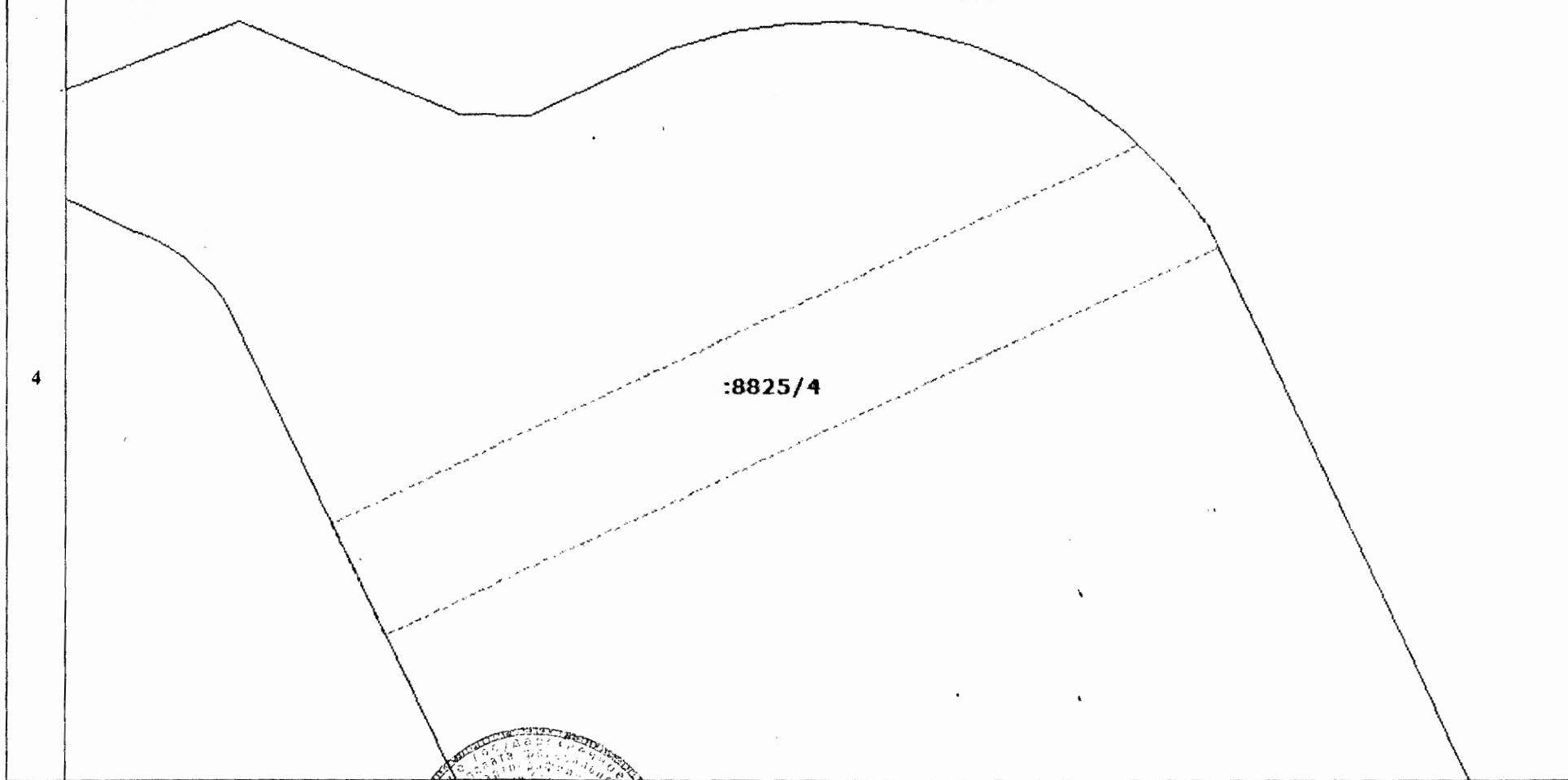
Е. К. Яцкевич
(инициалы, фамилия)

САНКТ.

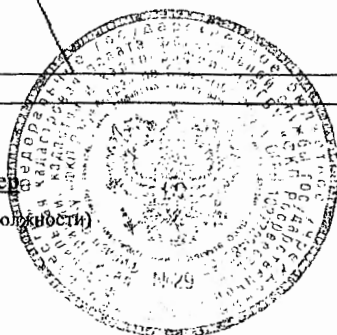
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" июня 2014 г. № 78/201/14-160046

В.И.Ч

1	Кадастровый номер: <u>78:12:0631202:8825</u>	2	Лист № 5	3	Итого листов /
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>78:12:0631202:8825/4</u>			
					
5	Масштаб 1:200				

инженер
(наименование должности)



М.П.

(подпись)

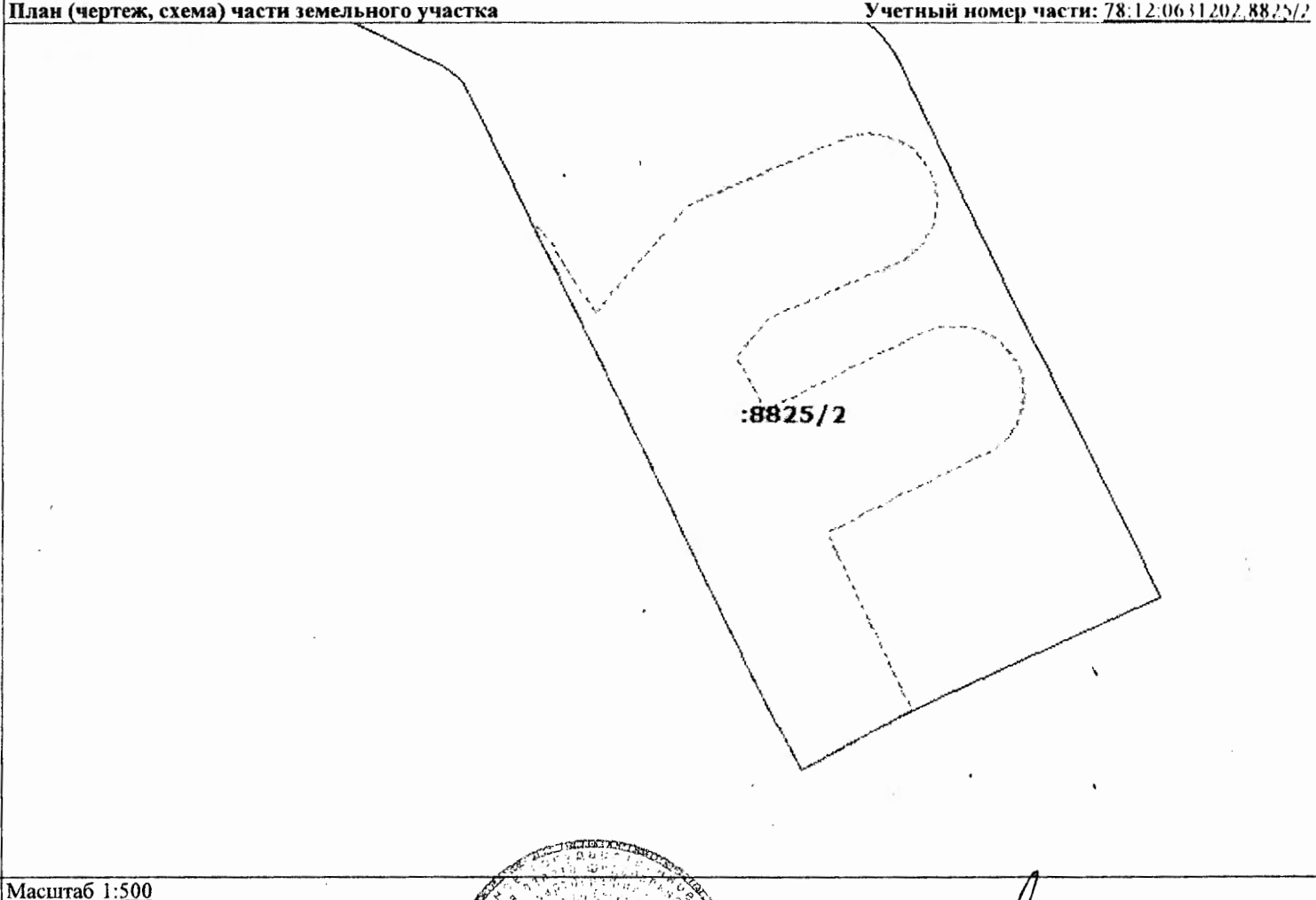
Е. К. Яцкевич
(инициалы, фамилия)

САНКТ-

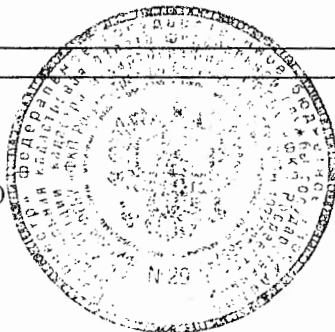
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

К114

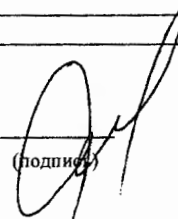
"20" июня 2014 г. № 78/201/14-160046

1	Кадастровый номер: <u>78:12:0631202:8825</u>	2	Лист № 6	Всего листов 7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка 		Учетный номер части: <u>78:12:0631202.8825/2</u>	
5	Масштаб 1:500			

инженер
(наименование должности)



М.П.

(подпись)


Е. К. Яцкевич
(инициалы, фамилия)

САНКТ-

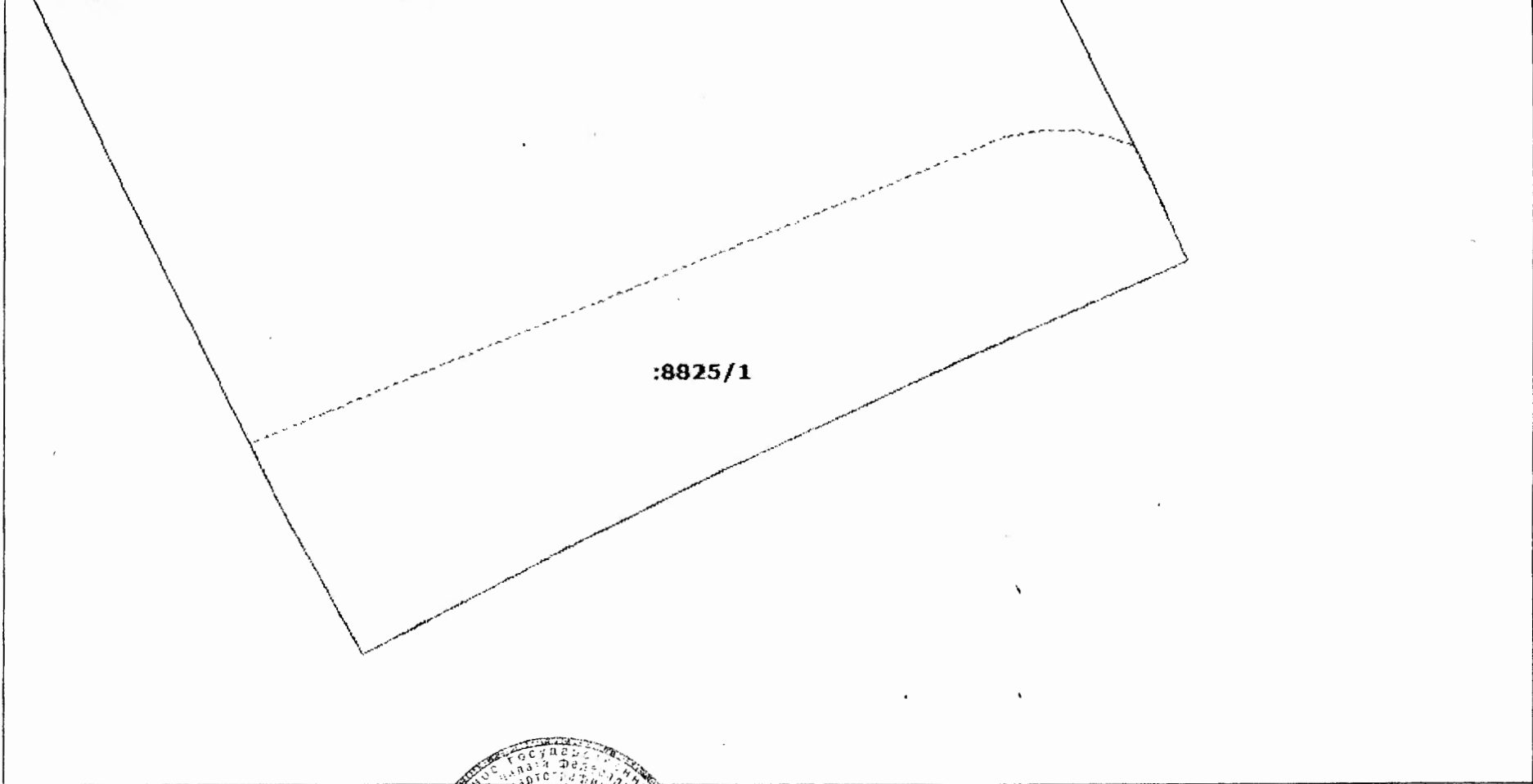
16

Срок действия: 01.01.2014 - 31.12.2014
В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 188-ФЗ
и постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2008 № 491
и постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2008 № 491
и постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2008 № 491

1114

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

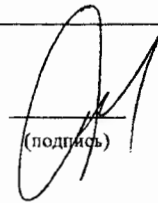
"20" июня 2014 г. № 78/201/14-160046

1	Кадастровый номер: <u>78:12:0631202:8825</u>	2	Лист № 1	4	1
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>78:12:0631202:8825/1</u>			
4					
5	Масштаб 1:200				

инженер
(наименование должности)



М.П.


(подпись)

Е. К. Яцкевич
(инициалы, фамилия)

САНКТ

17

РАСЧЕТ
арендной платы за земельный участок

к договору № **13/ЗК-05550** от **01.08.2014**

Арендатор: **Товарищество собственников жилья "Невский дом"**

Субарендатор:

Адрес земельного участка:

г.Санкт-Петербург, проспект Солидарности, уч. 43, (восточнее дома 21, корпус 2, литера А)

Площадь участка на основании:

Кадастровый паспорт земельного участка

составляет: **1668,00** кв.м. (**одна тысяча шестьсот шестьдесят восемь кв.м.**)

N	ЗПЦТ	Код	Площадь в кв.м.	Площадь ЗОРИ	Ставка 1 кв.м. в год	Кoeffициенты																	Квартальная арендная плата						
						Кмп	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	Kп	Kfис	Kз	Ko	Kс	Kf4	K11	K12		K13	K14	K15	K16	K17	Kd*
1	Зона 8	1.5	139,00	0	4501,550	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	422,360
2	Зона 8	11.5	1 529,00	0	4501,550	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99339	0,01500	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25 640,150
Итого:			1 668,00																										26 062,510

двадцать шесть тысяч шестьдесят две целые и пятьдесят одна сотая Руб.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:
шестьдесят две целые и пять десятых Руб.

Примечание: расчет арендной платы осуществлен исходя из величины коэффициента динамики рынка недвижимости Кд, равного 1,00
Исходя из условий договора №13/ЗК-05550 от 01.08.2014, текущая сумма арендной платы рассчитывается Арендатором самостоятельно с учетом Кд, установленного Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.
В 2014 году Кд, установленный Правительством Санкт-Петербурга, составляет 1,2

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: **01.08.2014**

Расчет арендной платы произвел:

Курнакова В.И.

Курнакова В.И.

