

ДОГОВОР № 09/ЗД-00796

аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора

Санкт - Петербург

25 декабря 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 Курортного и Кронштадтского районов Трусовой Ирины Васильевны, действующего на основании доверенности Комитета от 10.01.2014 № 318-42, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Альянс Плюс", именуемый в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 17.08.2010 г. серия 78 №007915849, ИНН 7801526790, КПП 780101001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1107847271290, адрес (место нахождения): г.Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, пом. 19-Н, в лице генерального директора Москальков Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), на основании Свидетельства государственной регистрации права собственности от 30.04.2014 №78 - А 3 277994 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды совместно с другими собственниками (владельцами) здания, сооружения, помещений в здании, сооружении/ собственниками объекта незавершенного строительства именуемыми в дальнейшем Соарендаторами, расположенного на этом земельном участке, (далее - Объект), земельный участок кадастровый номер 78:34:0010356:20, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, берег Финского залива, сооружение 6, литера А, площадью 3388+/-20 (три тысячи триста восемьдесят восемь плюс/минус 20) кв. м., именуемый в дальнейшем "Участок".

Площадь Участка указана с учетом погрешности при ее вычислении. Данная погрешность вычисления не дает права Арендатору требовать уменьшения/увеличения площади Участка, предоставленного по Договору, на указанную величину погрешности, а также использовать территорию за границами Участка с учетом погрешности вычисления.

1.2. Соарендаторы используют Участок на условиях настоящего Договора с момента заключения Соглашения о присоединении к Договору, если иное не предусмотрено Соглашением.

1.3. Участок предоставляется для использования под транспортный (грузовой) терминал (код - 3.2).

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

Вид разрешенного использования Участка в соответствии со сведениями, указанными в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора: для размещения объектов транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок).

Изменение вида разрешенного использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.4. Участок используется совместно с Соарендаторами Объекта, цели использования Участка Соарендаторами определяются Соглашением о присоединении к Договору.

1.5. Участок относится к землям населенных пунктов.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора (при отсутствии утвержденных границ земельного участка, кадастровый паспорт земельного участка приобщается к договору по выполнению п.7.1 особых условий настоящего Договора).

2.2. Участок расположен в границах территории объекта культурного наследия народ Российской Федерации: Гавань Военная (объект недвижимости отнесен к памятникам истории культуры народов Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 527 от 10.07.2001).

На участке имеются:

а) сооружение: Слип № 57 с кадастровым номером 78:34:0010356:3061.

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

б) сведения о частях земельного участка и обременениях:

- Береговая полоса водного объекта 3107 кв.м;
- Прибрежная защитная полоса водного объекта 3388 кв.м;
- Водоохранная зона водного объекта 3388 кв.м;
- Территория объекта культурного наследия 27 кв.м;
- Территория объекта культурного наследия 27 кв.м;
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3357 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, иные объекты недвижимого имущества.

3. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по 24 декабря 2063 года и вступает в силу с момента государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 25 декабря 2014 года.

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 88123.58 (восемьдесят восемь тысяч сто двадцать три целые и пятьдесят восемь 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:

- во II, III кварталах: 27538.62 руб.,
- в I, IV кварталах: 16523.17 руб.

В 2014 году величина Кд составляет 1.2.

Величина квартальной арендной платы устанавливается пропорционально доле Арендатора здания (сооружения), которая исчисляется как соотношение площади принадлежащих Арендатору в праве собственности помещений в здании (сооружении) к общей площади здания (сооружения).

В десятидневный срок с даты предоставления Арендатором 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 1.3 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 применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 с учетом пункта 3.5 Договора.

Для сведения: плата за аренду Участка в квартал с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1,0, составляет 150 980.84 рублей.

3.5. Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащую 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 1.3 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 (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при ежемесячном перечислении арендной платы) 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: 40360000.

3.9. Арендная плата за первый платежный период в размере 20 556.18 рублей (цифрами)

вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора.

При этом первый платежный период признается равным трем месяцам.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщить 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.

4.1.3. 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.

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

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.3. Договора.

4.3.2. Не препятствовать Соарендаторам в использовании Участка.

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

4.3.4. Не препятствовать Арендодателю и органам государственного контроля и надзора в свободном доступе на Участок, для осмотра Участка и проверки соблюдения договорных условий.

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

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

4.3.6.1. Не реже одного раза в три года (отсчет указанного периода начинается с 25 декабря 2014 года) предоставлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка, подготовленную Санкт-

Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации оценки недвижимости».

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2, 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, субаренды, внесение права на аренду Участка и его части в уставной капитал юридического лица и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объект.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии, качество 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 районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги).

4.3.12. 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, соблюдения ограничений (обременения), указанные в кадастровом паспорте Участка, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений допущенных при использовании Участка.

4.3.13. Использовать расположенную в пределах Участка землю вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговую полосу), водоохранную зону, прибрежную защитную полосу в соответствии с требованиями земельного и водного законодательства, а также не ограничивать доступ граждан к береговой полосе.

4.3.14. При необходимости проведения на Участке землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое и косвенное воздействие на объект культурного наследия, обеспечить проведение государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с требованиями федерального законодательства.

4.3.15. Если Участок расположен в границах территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации:

- в течение 20 дней с даты подписания Договора обратиться для оформления охранного обязательства в отношении Участка в орган, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее в настоящем пункте - уполномоченный орган);

- в течение срока, установленного административным регламентом уполномоченного органа по предоставлению государственной услуги по оформлению охранных обязательств собственников и пользователей объектов культурного наследия, заключить охранный договор в отношении Участка;

- в месячный срок с момента оформления охранного обязательства в отношении Участка, но не позднее 4 месяцев с даты подписания Договора представить Арендодателю копию охранный договор, заключенного в отношении Участка.

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

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 п.п.3.4 и 3.7 Договора начисляется пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

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

5.5. 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.

5.6. Арендатор несет ответственность за неисполнение своих обязанностей, указанных в п.4.3. настоящего Договора только в случае, если при их осуществлении им не была проявлена должная осмотрительность и заботливость в отношении арендованного имущества.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается продленным на неопределенный срок.

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

6.3. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение Договора, при нарушении Арендатором пунктов 4.3.12 - 4.3.15 Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатор вправе самостоятельно за свой счет или совместно с Соарендаторами осуществить закрепление границ Участка в натуре с последующим составлением кадастрового паспорта Участка и обозначением на нем границ Участка поворотными точками, а также объектов и границ зон, перечисленных в пункте 4.3.5 Договора. После проведения этих работ Арендодатель производит перерасчет арендной платы в соответствии с уточненным размером площади Участка. Новые условия платежей оформляются дополнительным соглашением к Договору, в результате которого кадастровый паспорт Участка становится неотъемлемой частью Договора.

7.2. В случае перехода права собственности на Объект право пользования Участком, размер и порядок внесения арендной платы и другие условия Договора сохраняются и действуют для нового собственника с момента государственной регистрации его права собственности и до внесения изменений в Договор в установленном порядке.

При переходе права собственности на часть Объекта, условия Договора также сохраняют свое значение для нового собственника, а размер арендной платы рассчитывается пропорционально части Объекта, переданной новому собственнику.

7.3. В случае передачи Объекта в залог одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

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

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

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 №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

7.7. При изменении функционального использования земельного Участка (части Участка) Арендатор обязан предоставить Арендодателю уточненную ведомость инвентаризации Участка по функциональному использованию территории, выполненную ГУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" в тридцатидневный срок с момента возникновения таких изменений.

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

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

7.10. Участок расположен в границах территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации: Гавань Военная (объект недвижимости отнесен к памятникам истории культуры народов Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 527 от 10.07.2001).

7.11. Арендатор обязан в десятидневный срок с момента государственной регистрации Договора внести на расчетный счет Арендодателя плату за пользование Участком за период 30.04.2014 24.12.2014 в сумме 73 880.59 (семьдесят три тысячи восемьсот восемьдесят целых пятьдесят девять сотых) рублей.

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.

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

8.4. Договор составлен на 4 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;

- Общество с ограниченной ответственностью "Альянс Плюс" - 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 за Участок.

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 Курортного и Кронштадтского районов

197706, Санкт-Петербург, город Сестрорецк, площадь Свободы, д. 1

Телефон: 576-22-96

Факс: 434-13-05

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Альянс Плюс"

ИНН 7801526790

Юридический адрес: 199106, г.Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, пом. 19-Н

Фактический адрес: 199106, г.Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 1-3, литера Р, пом. 19-Н

р/с № 40702810504060018361

к/с № 30101810300000000811

БИК: 044030811

в Филиале N 7806 Банка ВТБ 24 (ЗАО)

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник управления (агентства)

Трусова И. В.

(подпись)



М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

Москальков М.В.

(подпись)



"Согласовано" :

Юрист Управления

(подпись)

Иванов