

г. Санкт-Петербург

«21» декабря 2016 г.

**Индивидуальный предприниматель ФРОЛОВА ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА**, 27.12.1969 года рождения, гражданка Российской Федерации, место рождения г. Архангельск, паспорт гражданина РФ серии 11 15 № 027830 выдан 20.01.2015 отделением УФМС России по Архангельской области в Октябрьском окр. гор. Архангельска, код подразделения 290-001, зарегистрирована по адресу: Архангельская обл., гор. Архангельск, ул. Логинова, дом 80, кв. 178, Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, серия 29 № 002056137, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, 13.02.2013г., ИНН 290103338010, ОГРНИП 313290104400066, СНИЛС 114-517-465-36, и

**Индивидуальный предприниматель РОГАТЫХ ИНЕССА ВИКТОРОВНА**, 29.04.1971 года рождения, гражданка Российской Федерации, место рождения: гор. Архангельск, паспорт гражданина РФ серии 11 16 № 104278, выдан Отделением УФМС России по Архангельской области и Ненецкому автономному округу в Октябрьском округе г. Архангельска 27.05.2016 года, код подразделения 290-001, зарегистрирована по адресу: Архангельская обл., гор. Архангельск, ул. Попова, д. 16, кв. 37, ИНН 290103131784, Свидетельство о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя 29 № 001107114, выдано Инспекцией Федеральной Налоговой службы РФ по г. Архангельску 22.08.2005г., ОГРНИП 305290123400072, СНИЛС 072-571-316-55, именуемые в дальнейшем «Арендодатели», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Риверсайд-Инвест»**, ИНН 2901258915, КПП 290101001, ОГРН 1152901005223, находящееся по адресу: 163000, Россия, Архангельская область, город Архангельск, улица Карельская, дом 35, офис 6, в лице директора Румянцева Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели передают во временное владение и пользование за плату, а Арендатор принимает **земельный участок с кадастровым номером 78:42:0015104:3007** (далее Участок), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, ул. Школьная. Общая площадь Участка 19178 кв. м. Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Категория земель: земли населенных пунктов.

1.2. Границы Участка указаны в кадастровой выписке о земельном участке № 78/201/16-369089, выданной филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу 20 декабря 2016 года.

1.3. Земельный участок принимается Арендатором с целью последующего проектирования и строительства многоквартирного жилого дома (домов).

1.4. На момент передачи Участка на нем отсутствуют какие-либо объекты недвижимости.

1.5. Настоящий Договор является также актом приема-передачи Участка.

1.6. На дату подписания настоящего договора Участок находится в залоге у Соколовой Татьяны Алексеевны, на основании Договора купли-продажи будущей вещи №1 от 01.09.2016 года, Дополнительное соглашение № 1 к договору купли-продажи будущей вещи № 1 от 01.09.2016 года от 22.11.2016 года, дата регистрации 19.12.2016 года, регистрационный №78-78/006-78/076/025/2016-354/1, иные ограничения (обременения) и аресты отсутствуют.

## 2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Срок аренды по Договору – 5 лет с даты подписания настоящего договора. Участок передается Арендатору во владение и пользование на весь срок действия Договора. Действие условий Договора распространяется на фактические отношения Сторон, возникшие с момента его подписания.

2.2. Срок действия Договора может быть продлен по взаимной договоренности Сторон.

2.3. В случае, если ни одна из Сторон не заявит о своем желании отказаться от пролонгации Договора срок не позднее чем за 6 (шесть) месяцев до момента истечения срока его действия, с момента истечения срока действия Договора он пролонгирует свое действие и к нему подлежат применению правила о бессрочных договорах.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатели обязаны:

3.1.1. Передать Арендатору Участок в момент подписания Договора.

3.1.2. Не препятствовать Арендатору в использовании Участка в соответствии с разрешенным видом использования (в том числе проектирование, строительство, привлечение денежных средств к строительству путем заключения договоров участия в долевом строительстве, инвестиционных и прочих договоров) и в целях, указанных в п.1.3 Договора с учетом ограничений, установленных Договором. Арендодатели обязаны выдать нотариально удостоверенное согласие на обременение Участка залогом в пользу Соколовой Татьяны Алексеевны, привлекаемой в качестве участника долевого строительства, а на обременение Участка залогом в пользу иных лиц, привлекаемых в качестве долевых участников строительства, - выдать указанное согласие исключительно после прекращения залога Земельного участка в силу закона в пользу залогодержателя



Соколовой Татьяны Алексеевны (п. 1.6. Договора).

3.1.3. В течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Арендатору все имеющиеся на Участок документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

3.1.4. В случае если в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией на Участке предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры, дать согласие Арендатору на передачу части Участка, необходимой для строительства объектов инженерной инфраструктуры, в субаренду в пределах срока действия Договора специализированной эксплуатирующей организации для осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями договора присоединения, заключаемого между Арендатором и соответствующей специализированной эксплуатирующей организацией при условии получения предварительного письменного согласия залогодержателя Соколовой Татьяны Алексеевны на указанные действия.

3.1.5. Дать свое согласие на обременение Участка залогом в пользу Соколовой Татьяны Алексеевны, привлекаемой в качестве участника долевого строительства, а на обременение залогом права аренды Участка в пользу иных лиц - Участников долевого строительства (залогодержателей) в обеспечение исполнения обязательства Арендатора (Застройщика) по Договорам долевого участия в строительстве - выдать указанное согласие исключительно после прекращения залога Земельного участка в силу закона в пользу залогодержателя Соколовой Татьяны Алексеевны (п. 1.6. Договора).

3.1.6. Дать свое согласие на залог права аренды Участка в обеспечение исполнения обязательства Арендатора (Застройщика) перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Участке исключительно после прекращения залога Земельного участка в силу закона в пользу Соколовой Татьяны Алексеевны (п. 1.6. Договора).

3.1.7. Дать свое согласие на межевание Участка в случае если на нем будет осуществляться строительство иных объектов недвижимости, отличных от объекта капитального строительства.

3.1.8. Дать свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов недвижимости (отличных от объекта капитального строительства), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Арендатором (Застройщиком).

3.1.9. При наличии предварительного письменного согласия залогодержателя Соколовой Татьяны Алексеевны дать свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Арендатором (Застройщиком), в том числе в пределах границ Участка, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

3.2. Арендодатели имеют право:

3.2.1. Посещать в сопровождении Арендатора арендуемый Участок, предварительно за двадцать четыре (24) часа уведомив об этом Арендатора, с целью осмотра Участка и проверки его использования Арендатором согласно целевому назначению.

3.2.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участков и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.2.3. Отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора без объяснения причин путем направления письменного уведомления об этом Арендатору в срок не позднее 2 месяцев с момента направления такого уведомления.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать Участок на условиях, определенных Договором.

3.3.2. Использовать для хозяйственных нужд имеющиеся на Участке общераспространенные полезные ископаемые, лесные угодья, водные объекты в соответствии с действующим законодательством.

3.3.3. Без согласия Арендодателя, заключать от своего имени любые договоры с третьими лицами, в том числе агентские договоры, подряда, строительные, если их условия не противоречат целям использования Участка по договору и его назначению.

3.3.4. Осуществлять в отношении Участка любые изыскательские, подготовительные, строительные-монтажные и иные работы, необходимые для строительства, указанного в п. 1.3 Договора объекта.

3.3.5. Устанавливать ограждающие конструкции на границах Участка либо на его территории; размещать строительный городок; вывозить грунт; размещать рекламные конструкции; размещать консультационный пункт отдела продаж; прокладывать сети; строить здания, строения и сооружения.

3.3.6. Приобретать право собственности на созданные объекты недвижимости, а также оформлять данные права на иных лиц, привлеченных к участию в строительстве в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.3.7. Передать Участок (его часть) в субаренду, безвозмездное пользование или иным образом способствовать



возникновению прав третьих лиц на арендуемый Участок (его часть) или обременению права аренды Земельного участка иным образом, при наличии предварительного письменного согласия залогодержателя Соколовой Татьяны Алексеевны. Заключение Арендатором договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства, а так же иных сделок, влекущих возникновение залога права аренды Земельного участка в пользу третьих лиц, допускается исключительно после прекращения залога земельного участка в силу закона в пользу залогодержателя Соколовой Татьяны Алексеевны (п.1.6.Договора), за исключением заключения договора или договоров долевого участия в строительстве с дольщиком Соколовой Татьяной Алексеевной.

#### **4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

- 4.1. Размер арендной платы по Договору, сроки и условия оплаты, не оговоренные в настоящем договоре, определяются Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью. Сумма арендной платы НДС не облагается, поскольку Арендодатели не являются плательщиками НДС в соответствии со п. 11 ст. 346.43 НК РФ.
- 4.2. Арендная плата включает все косвенные налоги, взимаемые и подлежащие уплате на территории РФ. Налоги на имущество, иные аналогичные налоги и сборы, взимаемые в отношении Участка или его части, уплачиваются Арендодателями.
- 4.3. Арендатор вносит арендную плату в безналичном порядке, или любым другим способом, не запрещенным законом.
- 4.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным.
- 4.5. Если исполнение обязательства производится путем безналичного перечисления денежных средств, то обязанность по внесению арендной платы считается исполненной момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателей.
- 4.6. Изменение размеров, сроков и условий внесения арендной платы допускается по соглашению Сторон, путем заключения дополнительного соглашения к Договору.
- 4.7. В силу п.10 ст.346.43 НК РФ Арендодатели освобождаются от обязанности по уплате налога на доходы физических лиц. Арендатор не является налоговым агентом Арендодателя.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. В случае нарушения сроков выплаты арендной платы Арендатор по требованию Арендодателя выплачивает неустойку в размере 0,01% от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

#### **6. ФОРС-МАЖОР**

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате таких событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, такие как землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, запреты органов государственной власти и других компетентных органов.
- 6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, установленные сроки выполнения обязательств переносятся на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.
- 6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее десяти дней с момента их наступления.
- 6.4. Доказательством наличия действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий будет считаться Свидетельство, выдаваемое Торгово-промышленной палатой Российской Федерации или ее Отделением в месте нахождения соответствующей Стороны.

#### **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 7.1. При возникновении споров между сторонами, они прилагают все усилия для разрешения спора в претензионном порядке. Спор может быть передан на рассмотрение суда по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления претензии.
- 7.2. Все споры между Сторонами, по которым не было достигнуто соглашение в претензионном порядке, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

#### **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

- 8.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.
- 8.2. Стороны согласовали, что по завершению строительства на Участке, Договор прекращается, поскольку Участок переходит в общую долевую собственность к собственникам помещений Объекта в силу прямого указания закона. При этом дополнительных соглашений, уведомлений сторон не требуется.
- 8.3. Досрочное расторжение Договора допускается только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 8.4. Все изменения в Договор вносятся сторонами в письменном виде, путем подписания Сторонами



дополнительных соглашений к Договору. На заключение дополнительных соглашений к Договору должно быть получено предварительное письменное согласие залогодержателя Соколовой Татьяны Алексеевны.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним.

9.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно в двухдневный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

### Приложения:

Дополнительное соглашение к договору № Ш 3007 от 21.12.2016 года, от 21.12.2016 года.

### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

#### АРЕНДОДАТЕЛИ:

**Индивидуальный предприниматель Фролова Ирина Александровна**, 27.12.1969 года рождения, гражданка Российской Федерации, место рождения г.Архангельск, паспорт гражданина РФ серии 11 15 № 027830 выдан 20.01.2015 отделением УФМС России по Архангельской области в Октябрьском окр. гор. Архангельска, код подразделения 290-001, зарегистрирована по адресу: Архангельская обл., гор. Архангельск, ул. Логинова, дом 80, кв.178, Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, серия 29 №002056137, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, 13.02.2013г., ИНН 290103338010, ОГРНИП 313290104400066, СНИЛС 114-517-465-36  
Тел. \_\_\_\_\_

Фролова Ирина Александровна \_\_\_\_\_



**Индивидуальный предприниматель Рогатых Инесса Викторовна**, 29.04.1971 года рождения, гражданка Российской Федерации, место рождения: гор. Архангельск, паспорт гражданина РФ серии 11 16 №104278, выдан Отделением УФМС России по Архангельской области и Ненецкому автономному округу в Октябрьском округе г. Архангельска 27.05.2016 года, код подразделения 290-001 зарегистрирована по адресу: Архангельская обл., гор. Архангельск, ул. Попова, д. 16, кв. 37, ИНН 290103131784, Свидетельство о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя 29 № 001107114, выдано Инспекцией Федеральной Налоговой службы РФ по г. Архангельску 22.08.2005г., ИНН 290103131784, ОГРНИП 305290123400072, СНИЛС 072-571-316-55  
Тел. \_\_\_\_\_

Рогатых Инесса Викторовна \_\_\_\_\_



#### АРЕНДАТОР:

**Общество с ограниченной ответственностью «Риверсайд Инвест»**,

ИНН 2901258915,

КПП 290101001,

ОГРН 1152901005223,

адрес: 163000, Россия, Архангельская область, город Архангельск, улица Карельская, дом 35, офис 6,

р/с 40702810132190000603

в Филиале "Санкт-Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК",

ИНН 7728168971,

БИК 044030786

корр. счет № 3010181060000000786 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ.

Директор \_\_\_\_\_

Румянцев М.Н



Управление Росреестра по Санкт-Петербургу  
Санкт-Петербург, г. Пушкин

Произведена государственная регистрация  
ипотеки

Номер регистрации 78:42:0015104:3007-78/006/2017-*2*

Дата регистрации 24 МАР 2017

Государственный  
регистратор прав

*В.И.И.* Привалова И.Н.



В  
насто<sup>я</sup>щем  
документе  
— лист *2*