

ДОГОВОР № 1
СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Гатчина

«25» сентября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «СК ЛЭНД», зарегистрированное 12.08.2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 009260978, ОГРН 1157847277037, ИНН 7816279920, КПП 781601001, место нахождения: г. Санкт-Петербург, проспект Славы, д.51, литера А, пом.6Н именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Пересыпкина Максима Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», ИНН 7805378503, зарегистрированное 15.09.2005 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1057812388380, КПП 470501001 свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 008696957 от 11.10.2012 г. по местонахождению 188300, Ленинградская обл., Гатчина г, Соборная ул., дом № 10б, литер А, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора **Адамюка Максима Алексеевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые

«С1

ее

«Дс

1. Предмет Договора

1.1. Арендатор предоставляет, а Субарендатор принимает в субаренду земельный участок с кадастровым номером **47:24:0102004:18**, общей площадью **6099** кв. м., категория земли – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, г. Коммунар, пер. Технический, д.5** (далее по тексту «Участок»), для строительства 8-ми этажного 3-х секционного многоквартирного жилого дома общей площадью квартир 8 150,00 кв.м. (без учета площади балконов и лоджий (далее по тексту «Объект»).

1.2. Зданий, строений, сооружений на Участке не имеется.

1.3. Границы Участка указаны в копии кадастровой выписке, которая является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.4. Земельный Участок, являющийся предметом настоящего Договора в споре, под арестом и запретом не состоит.

1.5. Участок принадлежит Арендатору на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 01.09.2015 г. №6/17, заключенному между «Арендатором» и Муниципальным образованием города Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту – «Арендодатель»), зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» октября 2015 года сделана запись регистрации № 47-47-017-47/017/051/2015-566/2.

1.6. Настоящий Договор заключается с согласия «Арендодателя».

2. Срок Договора

2.1. Договор действует **до 01 сентября 2018 года** и вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

3. Арендная плата и порядок платежей

3.1. Размер арендной платы за Участок за 28 (двадцать восемь) месяцев составляет: **81 500 000** (Восемьдесят один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек. НДС не облагается, в соответствии с главой 26.2 НК РФ для упрощенной системы налогообложения.

3.2. Субарендатор оплачивает арендную плату в денежном выражении путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора.

3.3. Арендная плата начинает начисляться с момента подписания Акта приема-передачи.

3.4. Оплата аренды осуществляется Субарендатором ежеквартально по следующему графику:

до 30 сентября 2016 года – 32 800 000,00 руб.

до 30 декабря 2016 года – 32 800 000,00 руб.

до 30 марта 2017 года – 2 271 428,00 руб.

до 30 июня 2017 года – 2 271 428,00 руб.

до 29 сентября 2017 года – 2 271 428,00 руб.

до 29 декабря 2017 года – 2 271 428,00 руб.

до 30 марта 2018 года – 2 271 428,00 руб.

до 29 июня 2018 года – 2 271 428,00 руб.

до 31 августа 2018 года – 2 271 432,00 руб.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Субарендатор обязуется:

4.1.1. использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

4.1.2. вести строительство Объекта в соответствии с согласованным и утвержденным проектом;

4.1.3. не допускать ухудшения экологической обстановки на Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

4.1.4. не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

4.1.5. осуществлять мероприятия по рациональному использованию и охране земель (проведение благоустройства, соблюдение санитарных норм);

4.1.6. надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора;

4.1.7. обеспечивать Арендатору, свободный доступ на Участок;

4.1.8. не сдавать земельный Участок в субаренду, не осуществлять сделок с правом аренды без согласования с Арендатором;

4.1.9. после подписания настоящего Договора и (или) изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

4.2. Субарендатор имеет право:

4.2.1. использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором;

4.2.2. заключать договоры и совершать сделки в процессе проектирования и строительства, следствием которых являются или могут являться какие-либо обременения предоставленных Субарендатору по настоящему Договору имущественных прав, в частности, перехода их к иному лицу (договоры залога, субаренды и др.) с письменного согласия Арендатора;

4.2.3. по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор субаренды Участка на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендатору не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия Договора.

4.3. Арендатор обязуется:

4.3.1. передать Субарендатору Участок по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем условиям Договора;

4.3.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

4.3.3. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.3.4. Своевременно принять от Субарендатора Участок после истечения срока субаренды или расторжения Договора.

4.3.5. после подписания настоящего Договора и (или) изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Участка не по целевому назначению, а так же при использовании способами, приводящими к его порче, нарушения других условий Договора;

4.4.2. на беспрепятственный доступ на территорию арендованного земельного Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.4.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Субарендатора.

4.5. Арендатор и Субарендатор имеют иные права и исполняют иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием стихийных явлений природы, военных действий, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ по Договору, постановлений государственного, городского или муниципального органа власти и прочих (иных) обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий настоящего Договора.

5.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

5.4. При наступлении или прекращении названных обстоятельств, Стороны настоящего Договора должны известить друг друга в письменной форме в течение 10 (десяти) дней со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Стороны в своих взаимоотношениях руководствуются положениями статей настоящего Договора. Во всем, что не оговорено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.2. Споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение арбитражного суда г. Санкт-Петербурга или Ленинградской области.

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию одной из Сторон, по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством РФ, а так же в случаях, указанных в пункте 4.4.1. настоящего Договора.

8. Заключительные положения

8.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно в пятидневный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до

получения уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом в исполнение обязательств.

8.2. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

8.3. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один передается в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

9. Приложения

Приложение № 1 – кадастровая выписка земельного Участка (копия)
Акт приема-передачи земельного участка

10. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендатор: ООО «СК ЛЭНД»

Место нахождения: 192286, г. Санкт-Петербург, пр. Славы, д. 51, литер А, пом. 6Н

тел/факс: (812) 650-00-90

Почтовый адрес: 192286, г. Санкт-Петербург, пр. Славы, д. 51, литер А, пом. 6Н

ОГРН 1157847277037, ИНН 7816279920, КПП 781601001

р/с: 40702810400000027765 в АО БАНК «ПСКБ» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810000000000852

БИК 044030852

Субарендатор: ООО «Лидер»

Место нахождения: 188300, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 10б, литер А

Почтовый адрес: 188300, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 10б, литер А

тел: (812) 656-33-33

ИНН 7805378503, КПП 470501001, ОГРН 1057812388380

р/с 40702810455400000341 в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор:

Генеральный директор

ООО «СК ЛЭНД»



/М.М. Пересыпкин/

Субарендатор:

Генеральный директор

ООО «Лидер»



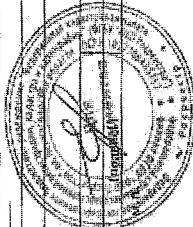
/М.А. Адамюк/

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

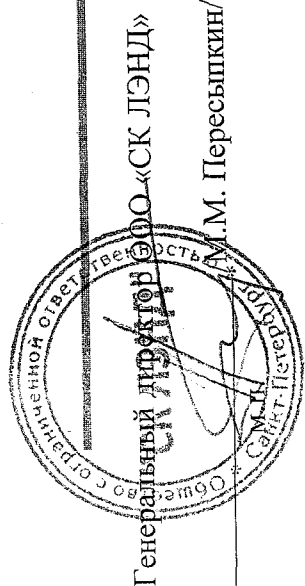
КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

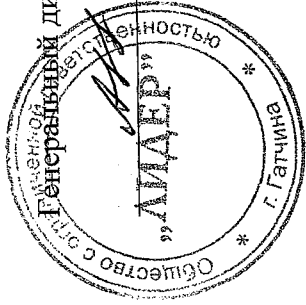
1	Кадастровый номер:	47:24:0102004:18	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	47:24:0102004	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	22.12.2005	
5	Пределы шире номера:					
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:					
9	Адрес (описание местоположения): Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, г. Коммунар, пер. Технический, уч. № 5					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для размещения многоквартирных жилых домов					
12	Площадь: 6099 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 27081755,64 руб.					
14	Система координат: МСК-64					
15	Сведения о правах, не зарегистрировано					
16	Собственные сведения: Кадастровый номер 47:24:0102004:18 равнозначен кадастровому номеру 47:24:01-02-004:0018.					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:					
18.2	Кадастровые номера участков, образующих из земельного участка:					
19	Сведения о кадастровых инженерах:					



И. А. Грозбул
(подпись, фамилия)

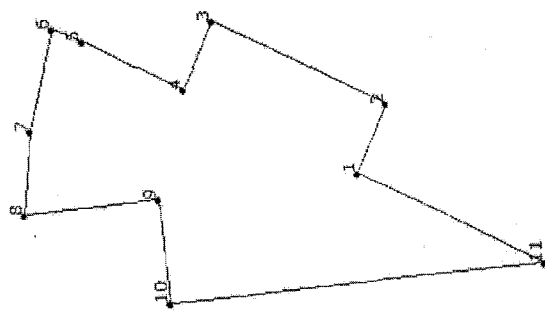


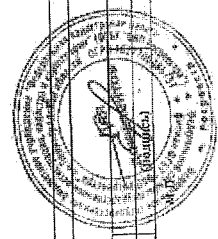
Генеральный директор ООО «СК ЛЭНД»
М.М. Переськин/



Генеральный директор ООО «Лидер»
/М.А. Адамюк/

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"29" октября 2015 г. № 47/20/15-733488		Лист № 2		3		Всего листов: 5	
1	Кадастровый номер: 47:24:0102004:18						
4	План (чертеж, схема) земельного участка						
5		Масштаб 1:500					



А. А. Рязанбург
(инициалы, фамилия)

Инженер-кадастровый отдела № 3
(полное наименование, должность)

Общество с ограниченной ответственностью
"ЛИДЕР"
Генеральный директор ООО «Лидер»
/М.А. Адамюк/
г. Гатчина

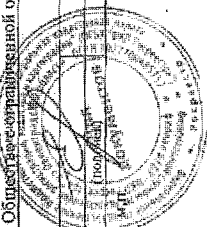
Общество с ограниченной ответственностью
"СК ЛЭНД"
Генеральный директор ООО «СК ЛЭНД»
М.И. Пересыпкин/
г. Санкт-Петербург

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

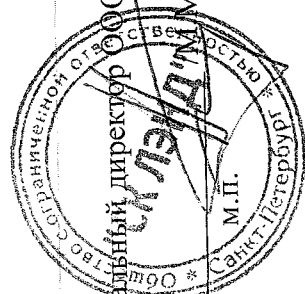
от 29 октября 2015 г. № 47/201/15-233488

1	Кадастровый номер:	47-24-0102004-18	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1		весь	Аренда (в том числе субаренда) Общественно-правовой ответственностью "СК ЛЭНД"		

наименование исполнительного органа № 3
(полное наименование должности)
А. А. Гимзбург
(инициалы, фамилия)



Генеральный директор ООО «СК ЛЭНД»
М.П. Пересылкин/
М.П. Санкт-Петербург



Генеральный директор ООО «Лидер»
М.А. Адамюк/
М.П. Гатчина

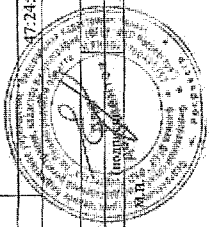


КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

29^{го} октября 2015 г. № 47/20/15-233488

1 Кадастровый номер: 47:24:0102004:18
 4 Описание местоположения границ земельного участка

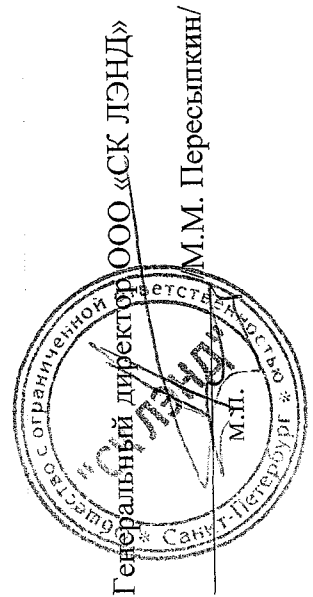
1		2		3		4		5		6		7		8		
Номер п/п	Номер точки	Номер Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки										
1	2	3	4	5	6	7	8									
1	1	2	115° 16'	20,57	---	47:24:0102004:291	Адрес отсутствует									
2	2	3	25° 24'	55,68	---	---	---									
3	3	4	295° 27'	20,79	---	47:24:0102004:304	Адрес отсутствует									
4	4	5	25° 41'	31,79	---	47:24:0102004:304	Адрес отсутствует									
5	5	6	25° 17'	8,99	---	47:24:0102004:304	Адрес отсутствует									
6	6	7	283° 49'	28,64	---	---	---									
7	7	8	274° 31'	23,34	---	47:24:0102004:317	Адрес отсутствует									
8	8	9	174° 6'	38	---	47:24:0102004:67	Адрес отсутствует									
9	9	10	264° 6'	28,93	---	47:24:0102004:67	Адрес отсутствует									
10	10	11	175° 26'	109,67	---	---	---									
11	11	1	25° 32'	60,05	---	47:24:0102004:291	Адрес отсутствует									



12.01.2015 г. № 47/20/15-233488
 4 Описание местоположения границ земельного участка



Генеральный директор ООО «Лидер»
 А.А. Гинбург
 (инициалы, фамилия)



Генеральный директор ООО «СК ЛЭНД»
 М.М. Пересыпкин

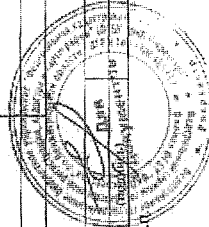
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"29" октября 2013 г. № 47/20/01/15-733483

1 Кадастровый номер: 47/24/0102004/18

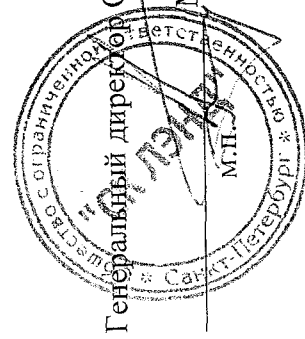
4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность, определения)
	X	Y		
1	59172.03	118328.33	—	—
2	59163.25	118346.93	—	—
3	59213.55	118370.81	—	—
4	59222.48	118352.04	—	—
5	59251.13	118365.82	—	—
6	59259.26	118369.66	—	—
7	59266.10	118341.85	—	0.30
8	59267.94	118318.58	—	0.30
9	59230.14	118322.49	—	0.30
10	59227.17	118293.71	—	0.30
11	59117.85	118302.44	—	—

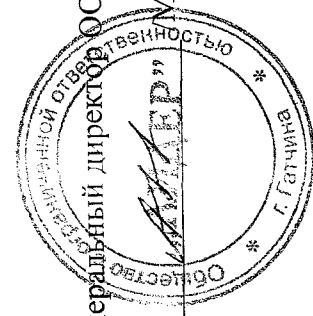


поставщик закрепленного участка № 3 (полное наименование должности)

А. А. Гинбург (инициалы, фамилия)



Генеральный директор ООО «СК ЛЭНД»
М.М. Пересышкин/



Генеральный директор ООО «Лидер»
М.А. Адамюк/

АКТ

приема-передачи земельного участка

г. Гатчина

«25» апреля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «СК ЛЭНД», зарегистрированное 12.08.2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 009260978, ОГРН 1157847277037, ИНН 7816279920, КПП 781601001, место нахождения: г. Санкт-Петербург, проспект Славы, д.51, литера А, пом.6Н именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Пересыпкина Максима Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», ИНН 7805378503, зарегистрированное 15.09.2005 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1057812388380, КПП 470501001 свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 008696957 от 11.10.2012 г. по местонахождению 188300, Ленинградская обл., Гатчина г, Соборная ул., дом № 106, литер А, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Адамюка Максима Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи земельного участка о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельного участка № 1 от «25» апреля 2016г. Арендатор передал, а Субарендатор принял в субаренду земельный участок с кадастровым номером 47:24:0102004:18, общей площадью 6099 кв. м., категория земли – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, г. Коммунар, пер. Технический, д.5 (далее по тексту «Участок»), для строительства 8-ми этажного 3-х секционного многоквартирного жилого дома общей площадью квартир 8150,00 кв.м. (без учета площади балконов и лоджий).

2. Зданий, строений, сооружений на Участке не имеется.

3. Арендатор передал Участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением. Стороны претензий друг к другу не имеют.

4. Настоящий Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора субаренды земельного участка № 1 от «25» апреля 2016г.

5. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендатор: ООО «СК ЛЭНД»


Место нахождения: 192286, г. Санкт-Петербург, пр. Славы, д.51, литер А, пом.6Н
ОГРН 1157847277037, ИНН 7816279920, КПП 781601001 тел.: (812)650-00-90
р/с: 40702810400000027765 в АО БАНК «ПСКБ» г. Санкт-Петербург
к/с 30101810000000000852 БИК 044030852

Субарендатор: ООО «Лидер»

Место нахождения: 188300, Ленинградская область, Гатчинский р-н, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 106, литер А, тел: (812) 656-33-33
ИНН 7805378503, КПП 470501001, ОГРН 1057812388380
р/с 40702810455400000341 в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

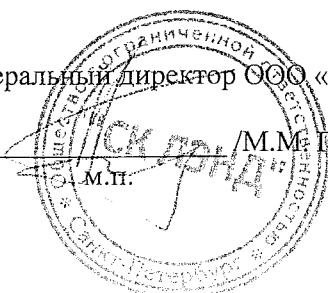
ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор ООО «СК ЛЭНД»


М.М. Пересыпкин

Генеральный директор ООО «Лидер»


М.А. Адамюк



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Номер регистрационного округа 47

Произведена государственная регистрация *договора*

субаренды жилого

дома

Дата регистрации *17.07.2016 - 17/07/16*

№ регистрации *16-01/2016-001/2016*

Регистратор *Иванов С.С.* Ф.И.О.



*Трудовой и исполнительный листы
10/10/2016*

Иванов С.С.

Иванов С.С.

Иванов С.С.