

ДОГОВОР № 01/23
безвозмездного пользования

г. Сертолово

« 11 » августа 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КВС-Сертолово» (ООО «СЗ «КВС-Сертолово»), ИНН 7811523068, КПП 470301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы от 29.05.2012, ОГРН 1127847296389, именуемое в дальнейшем «Ссудодатель», в лице генерального директора Ярошенко Сергея Дмитриевича, действующего Устава, с одной стороны, и

Муниципальное дошкольное образовательное бюджетное учреждение «Сертоловский детский сад комбинированного вида №3» (МДОБУ «Сертоловский ДСКВ №3»), свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области 03.04.2017 года, ОГРН 1174704004221, ИНН 4703149202, КПП 470301001, именуемое в дальнейшем «Ссудополучатель» в лице заведующего Катрушенко Евгении Леонидовны, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Ссудодатель обязуется предоставить Ссудополучателю в безвозмездное пользование **земельный участок** площадью 8811+/-117 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2342, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкрн Сертолово-2, ул. Мира, участок №26, именуемый далее «Участок», и расположенное на нем **нежилое здание дошкольного образовательного учреждения на 210 мест**, площадью 4030,7 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:10730, именуемое далее «Объект», со всеми принадлежностями (оборудованием, мебелью, инвентарем) согласно Приложению №2, с целью подготовки к процессу организации и ведения образовательного процесса по образовательным программам дошкольного образования и реализации образовательной деятельности.

1.2. Объект и Участок имеют характеристики, указанные в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на Объект от 30.05.2023, Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на Участок № КУВИ-001/2023-117743296 от 22.05.2023. Данные характеристики являются окончательными.

1.3. Договор заключен на неопределенный срок. Стороны определили, что безвозмездное пользование Участком и Объектом на условиях настоящего Договора осуществляется с даты подписания Акта приема передачи Участка и Объекта и до момента государственной регистрации права муниципальной собственности на Земельный участок и Объект Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

1.4. Право собственности Ссудодателя на Участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, запись регистрации № 47:08:0103002:2342-47/053/2021-7 от 15.06.2021, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 22.05.2023г.

На Участке зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Вид: Ипотека

Дата государственной регистрации: 15.09.2021

Номер государственной регистрации: 47:08:0103002:2342-47/095/2021-8

Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.09.2021 по 31.12.2025

Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139

Основание государственной регистрации: Договор об ипотеке земельных участков, №38/1/21/8080, выдан 20.08.2021

Дополнительное соглашения к Договору об ипотеке земельных участков, №38/1/21/8080, выдан 20.08.2021, № №1, выдан 21.10.2021

Дополнительное соглашения к Договору об ипотеке земельных участков, №38/1/21/8080, выдан 20.08.2021, № 3, выдан 17.04.2023

1.5. Право собственности Ссудодателя на Объект зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, запись регистрации № 47:08:0103002:10730-47/053/2023-1 от 26.05.2023, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 30.05.2023г.

Вид: Ипотека

Дата государственной регистрации: 30.05.2023

Номер государственной регистрации: 47:08:0103002:10730-47/053/2023-2

Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.09.2021 по 31.12.2025

Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391

Основание государственной регистрации: Договор об ипотеке земельных участков, №38/1/21/8080, выдан 20.08.2021

Дополнительное соглашения к Договору об ипотеке земельных участков, №38/1/21/8080, выдан 20.08.2021, № №1, выдан 21.10.2021

Дополнительное соглашения к Договору об ипотеке земельных участков, №38/1/21/8080, выдан 20.08.2021, № 3, выдан 17.04.2023

Разрешение на ввод в эксплуатацию, №47-08-032-2023, Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

1.6. Ссудодатель гарантирует, что:

- на момент заключения настоящего Договора Участок и Объект не проданы, не находятся в споре и под арестом, не имеют каких-либо обременений (как вещных, так и обязательственных), за исключением указанных в пп. 1.4, 1.5. настоящего Договора;

- до момента окончания срока действия настоящего Договора Участок и Объект не будут отчуждены, находиться в споре и под арестом, обременены каким-либо способом, кроме обременений, указанных в настоящем Договоре;

- Участок и Объект не имеют каких-либо недостатков, известных Ссудодателю, в результате проявления которых может произойти их порча, повреждение или их нельзя будет использовать в соответствии с их назначением;

- Ссудодателю не известно о принятии в отношении Участка и Объектов решений об изъятии для государственных (муниципальных) нужд, либо об установлении ограничений прав (помимо ограничений, указанных в настоящем Договоре). Также Ссудодателю не известно о подготовке государственными (муниципальными) органами решений об изъятии Участка и Объекта.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Ссудодатель обязуется:

2.1.1. Передать ссудополучателю Участок и Объект по Акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Акт приема-передачи подписывается Сторонами по форме, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

С момента подписания Акта приема-передачи к Ссудополучателю переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта и Участка в соответствии со ст.696 ГК РФ.

2.1.2. При подписании Акта приема-передачи передать Ссудополучателю :

- на Объект - Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.05.2023г.,

- на Участок - Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-117743296 от 22.05.2023,

а так же заверенные копии проектной, исполнительной и иной документации, необходимой для эксплуатации Объекта и использования Участка, и ключи от Объекта.

2.1.3. В месячный срок рассматривать обращения Ссудополучателя по вопросам ремонта, оборудования и переоборудования Объекта и иным вопросам, требующим согласования Ссудодателя.

2.2. Ссудодатель имеет право:

2.2.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных законом и настоящим Договором.

2.2.2. Доступа к Участку и Объекту с целью контроля за его использованием и соблюдением Ссудополучателем условий настоящего Договора с периодичностью один раз в месяц.

2.3. Ссудополучатель обязуется:

2.3.1. Использовать Объект и Участок в соответствии с назначением, указанным в п. 1.1. Договора.

2.3.2. Обеспечивать сохранность Участка, инженерных сетей, коммуникаций и оборудования Объекта, поддерживать Объект в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на содержание Объекта и Участка, за исключением расходов, которые в соответствии с действующим законодательством или настоящим Договором должен нести Ссудодатель.

2.3.3. Не производить на Объекте без письменного согласования Ссудодателя ремонтных работ, работ по проводке коммуникаций, по установке дополнительного оборудования, по перепланировке и переоборудованию Объекта.

2.3.4. При эксплуатации Объекта и пользовании Участком соблюдать требования действующего законодательства Российской Федерации, в том числе (но не исключительно) требования природоохранного законодательства, законодательства в области охраны окружающей среды, санитарных норм и правил, норм и правил пожарной безопасности. Нести ответственность за соблюдение указанных норм. За свой счет обеспечить сбор и транспортирование отходов, образующихся в результате использования Объекта и Участка.

Ссудополучатель является лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта, в соответствии со ст. 55²⁵ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.3.5. Незамедлительно в письменном виде извещать Ссудодателя о любом повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Объекту и/или Участку ущерб и своевременно принимать возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего повреждения Объекта и/или Участка.

2.3.6. Надлежащим образом исполнять предписания и иные требования контролирующих (надзорных, правоохранительных и т.д.) органов и должностных лиц, поступившие в связи с использованием Ссудополучателем Объекта и Участка, в том числе за свой счет оплачивать соответствующие административные штрафы и нести иную ответственность за допущенные по вине Ссудополучателя нарушения при использовании Участка и Объекта.

2.3.7. До момента заключения Ссудополучателем самостоятельно и от своего имени договоров на обслуживание Объекта и снабжения его энергетическими и другими ресурсами, Ссудополучатель обязуется возмещать Ссудодателю затраты на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализацию, теплоснабжение (затраты на коммунальные ресурсы) Объекта в объеме их потребления. Размер компенсации определяется по показаниям соответствующих приборов учета на основании тарифов, которые установлены энергоснабжающими организациями в договорах снабжения соответствующими видами ресурсов, заключенных с Ссудодателем.

Показания приборов учета должны передаваться Ссудополучателем Ссудодателю в письменной форме до последнего числа текущего месяца. Компенсация затрат Ссудодателя на коммунальные ресурсы осуществляется на основании счетов, актов об оказании услуг, составленных по форме согласно Приложению №3, Приложению №4 к настоящему Договору, выставляемых Ссудополучателю до последнего числа месяца, следующего за оплачиваемым. Оплата Ссудополучателем сумм компенсации осуществляется ежемесячно в течение 20 дней с момента выставления Ссудодателем указанных счетов, актов об оказании услуг.

2.3.8. Без согласия Ссудодателя и Залогодержателя не производить неотделимые улучшения Объекта, не осуществлять создание объектов капитального строительства на Участке, не передавать Объект и/или Участок либо их часть в пользование третьим лицам, не совершать иные сделки и действия, следствием которых является или может являться какое-либо обременение объекта и/или Участка правами третьих лиц.

2.3.9. Обеспечивать представителям Ссудодателя доступ на Объект и Участок для их осмотра, проверки соблюдения условий Договора, проверки показаний приборов учета, проведения регламентных работ.

2.3.10. Вернуть Ссудодателю Объект и Участок по акту приема-передачи не позднее 10 дней после прекращения действия Договора в том состоянии, в котором они были получены, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, в случае если настоящий Договор будет прекращен до момента государственной регистрации права муниципальной собственности на Участок и Объект Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

2.3.11. Возмещать Ссудодателю уплаченные налог на имущество и земельный налог, ежеквартально, на основании счета (согласно форме Приложения №6 к Договору) с приложением расчета (по форме Приложений №7 и №8 к Договору).

2.3.12. Не сдавать в аренду/субаренду/безвозмездное пользование Участок/Объект третьим лицам без письменного согласия Ссудодателя, за исключением передачи в пользование медицинских кабинетов для организации первичной медико-санитарной помощи в соответствии с частью 3 статьи 41 Федерального закона №273-ФЗ.

3. Ответственность сторон

3.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Изменение и расторжение договора

4.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору в виде единого документа, подписанного Сторонами.

4.2. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, известив об этом другую Сторону за один месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 5.5. Договора.

4.3. Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию одной из сторон в соответствии с п. 2 п. 2 ст. 450 ГК РФ в случае признания в установленном порядке Объекта аварийным.

4.4. В случае реорганизации Ссудополучателя, его права и обязанности по Договору переходят к юридическому лицу, являющемуся правопреемником Ссудополучателя.

5. Прочие условия

5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

5.3. Стороны будут стремиться разрешать все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, путем переговоров.

В случае невозможности урегулировать спор, возникший из настоящего Договора, в процессе переговоров, он подлежит передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.

5.4. До обращения в суд с иском, вытекающим из настоящего Договора, Сторона, полагающая, что ее права на рушены, обязана направить другой стороне письменную претензию, содержащую указание на то, в чем выражается предполагаемое нарушение ее прав, и требования по устранению такого нарушения со ссылкой на соответствующие положения действующего законодательства и Договора.

Получатель претензии должен рассмотреть ее и в письменной форме уведомить о результатах рассмотрения другую Сторону в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты ее получения. В случае, если в указанный срок отправитель претензии не будет уведомлен о результатах ее рассмотрения, он вправе обратиться с соответствующим требованием в суд.

5.5. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, все составляемые в связи с настоящим Договором документы (дополнительные соглашения, уведомления, претензии и т.п.) и иные сообщения должны направляться в письменной форме ценным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 7 настоящего Договора, либо передаваться под роспись уполномоченному работнику или представителю Стороны. В случае если письмо или телеграмма были возвращены организацией связи или не были доставлены курьером по причине отсутствия Стороны по соответствующему адресу, соответствующее уведомление, претензия или иное сообщение считается полученным Стороной в день, когда оно было возвращено организации связи либо курьером была осуществлена попытка его доставки по указанному адресу.

Уведомления и иные сообщения, направляемые с нарушением установленного предыдущим абзацем порядка ни в каких случаях не могут признаваться надлежащими.

В случае изменения адресов, указанных в настоящем Договоре, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности все уведомления, претензии и иные сообщения, направленные по адресу места нахождения (или почтовому адресу), указанному в настоящем Договоре, считаются направленными по верному адресу и будут считаться полученными другой Стороной согласно условиям абзаца первого настоящего пункта.

5.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – Форма Акта приема-передачи;
- Приложение №2 – Перечень монтируемого и немонтируемого оборудования, мебели и инвентаря, установленного на Объекте;
- Приложение №3 – Форма счета на возмещение затрат на коммунальные услуги;
- Приложение №4 – Форма акта о возмещении затрат на коммунальные услуги;
- Приложение №5 – Схема Участка;
- Приложение №6 – Форма счета на возмещение уплаченных налогов;
- Приложение №7 – Форма расчета земельного налога;
- Приложение №8 – Форма расчета налога на имущество.
- Приложение №9 – Согласие Залогодержателя банка ВТБ №1024/479140 от 06.06.2023

6. Реквизиты и подписи сторон.

Ссудодатель:

ООО «СЗ «КВС-Сертолово»

Юридический адрес: 188632, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, улица Тихвинская, дом № 10, корпус 2, помещение 29-Н

Почтовый адрес: 188632, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, улица Тихвинская, дом № 10, корпус 2, помещение 29-Н, а/я № 2.

ИНН 7811523068 КПП 470301001

ОГРН 1127847296389

Р/с 40702810080000005886

в Дополнительном офисе «Удельный» Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

К/с 30101810200000000704

БИК 044030704

Ссудодатель:

Генеральный директор



/С.Д. Ярошенко/

Ссудополучатель:

МДОБУ «Сертоловский ДСКВ №3»

Юридический адрес: 188650, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Сертолово, мкр. Сертолово-2, д. 2

ИНН 4703149202

КПП 470301001

ОГРН 1174704004221

Лицевой счет 20015410095, 21015310095 в Комитете финансов МО Всеволожский муниципальный район

Единый счет 03234643416120004500

Единый казначейский счет 40102810745370000098

в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ ГУ БАНКА РОССИИ //

УФК по Ленинградской области, г. Санкт-

Петербург

БИК 044030098

Ссудополучатель:

Заведующий



/Е.Л.Катрушенко/

ФОРМА. АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Сертолово

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КВС-Сертолово» (ООО «СЗ «КВС-Сертолово»), ИНН 7811523068, КПП 470301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы от 29.05.2012, ОГРН 1127847296389, именуемое в дальнейшем «**Ссудодатель**», в лице генеральный директор Ярошенко Сергея Дмитриевича, действующего Устава, с одной стороны,

и **Муниципальное дошкольное образовательное бюджетное учреждение «Сертоловский детский сад комбинированного вида №3»**, свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области 03.04.2017 года, ОГРН 1174704004221, ИНН 4703149202, КПП 470301001, именуемое в дальнейшем «**Ссудополучатель**» в лице заведующего Катрушенко Евгении Леонидовны, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,

на основании Договора безвозмездного пользования № _____ от _____ (далее – Договор) составили настоящий акт в том, что:

Ссудодатель передал, а Ссудополучатель принял в безвозмездное пользование следующее имущество:

1. **земельный участок** площадью 8811 +/-117 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:2342, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкрн Сертолово-2, ул.Мира, участок №26 (далее – Участок)

2. расположенное на Участке нежилое здание **дошкольного образовательного учреждения на 210 мест**, площадью 4030,7 кв.м., кадастровый номер 47:08:0103002:10730, далее - Объект, со всеми принадлежностями (оборудованием), указанными в Приложении №2 к Договору.

Объект и Участок на момент их передачи по настоящему Акту находятся в состоянии, соответствующем Договору и требованиям, установленным действующим законодательством, передаются со всеми документами, указанными в п.2.1.2. Договора, и пригодны для использования в соответствии с Договором.

Ссудодатель:
Генеральный директор

М.П.



/С.Д. Ярошенко/

Ссудополучатель:
Заведующий

М.П.



/Е.Л.Катрушенко/