

ДОГОВОР № 20л-ар/18
аренды земельного участка

Санкт-Петербург

«02» апреля 2018 г.

Акционерное общество «20-я линия», зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 10.05.2000, ИНН 7801150508, ОГРН 1027800560688, КПП 780101001, место нахождения: 199106, Россия, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице генерального директора **Подсекина Александра Валентиновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость»**, зарегистрировано МИФНС №15 по г. Санкт-Петербургу 25.12.2008, ОГРН 1087847033790, ИНН 7801487050, КПП 780101001, место нахождения: 199178, Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.56, лит. А, пом.4-Н, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора **Завьялова Александра Михайловича**, действующего на основании Устава, с другой,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Участок – земельный участок, указанный в п.1.1.

Трансформаторная подстанция - нежилое здание трансформаторной подстанции площадью 165 кв.м, находящееся по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, корп.1, лит.Г, кадастровый номер 78:06:0002081:3023

Разрешение на строительство – документ, выданный в отношении Участка, предусмотренный ст.51 Градостроительного кодекса РФ.

Объект – многоквартирный дом «бизнес-класса», планируемый к строительству на Участке.

Здания – нежилые здания, указанные в п. 1.1.2.

ДОУ – дошкольное образовательное учреждение.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование:

1.1.1 - **земельный участок**: площадью 8173 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, корп.1, лит. А, кадастровый номер 78:06:0002081:3, категория земель: земли населенных пунктов (далее - Участок).

Территориальная зона Участка в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга – ЕД1-1 – зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Участок на момент подписания Договора принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью государственной регистрации № 78-78/033-78/066/008/2015-432/3 от 20.04.2015 года.

1.1.2 – **объекты недвижимости, расположенные на Участке**:

1.1.2.1 - **нежилое здание**: площадью 165 кв.м, находящееся по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, корп.1, лит.Г, кадастровый номер 78:06:0002081:3023, этажность 1-2, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176927.1;

1.1.2.2 - **нежилое здание**: площадью 48,2 кв.м, находящееся по адресу: г. Санкт-Петербург,

20-я линия В.О., д.5-7, кор.4, лит.Д, кадастровый номер 78:06:0002081:3026, этажность 1, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176886.1;

1.1.2.3 - **нежилое здание:** площадью 3840,7 кв.м, находящееся по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, кор.2, лит.Б, кадастровый номер 78:06:0002081:3024, этажность 1-2-3-4, подвал, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176952.1;

1.1.2.4. - **нежилое здание:** площадью 8152,2 кв.м, находящееся по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, кор.1, лит.А, кадастровый номер 78:06:0002081:3022, этажность 1-2-3-4, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176912.1;

1.1.2.5. - **нежилое здание:** площадью 319,2 кв.м, находящееся по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, кор.3, лит.В, кадастровый номер 78:06:0002081:3025, этажность 1-2, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176942.1.

1.2. Участок и нежилые здания, указанные в п. 1.1.2 (далее – Здания), предоставляются в аренду для реализации Арендатором проекта по строительству Объекта, в том числе для осуществления инженерных изысканий, проектирования, разработки и утверждения градостроительной документации, в частности, получения Градостроительного плана и осуществления иной деятельности, необходимой для получения Разрешения на строительство и осуществления строительства Объекта.

1.3. В отношении Участка зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права: Объединенная охранный зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 8173 кв.м.

1.4. В отношении Зданий ограничения (обременения) не зарегистрированы.

1.5. Передача объектов, указанных в п. 1.1, осуществляется в течение 5 рабочих дня с момента подписания настоящего Договора и оформляется Актом приема-передачи, подписываемым Сторонами.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

2.1 До момента получения Арендатором Разрешения на строительство Объекта в отношении Участка арендная плата уплачивается в следующем порядке:

2.1.1. Общий размер арендной платы по Договору составляет **30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек** в месяц, в т.ч. НДС 18%.

2.1.2. Арендная плата уплачивается ежемесячно не позднее 5-го числа месяца, следующего за месяцем, за который производится оплата.

2.2. С момента получения Арендатором Разрешения на строительство и до внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) записи о прекращении права на Здания (п. 3.3.11), арендная плата уплачивается в следующем порядке:

2.2.1. Арендная плата состоит из Базовой и Переменной частей арендной платы. В настоящем пункте Договора определяется размер арендной платы за Участок и Здания.

2.2.2. Годовая Базовая часть арендной платы (далее – Базовая часть) за Участок за календарный год определяется в размере суммы земельного налога, начисленного за Участок за соответствующий календарный год, плюс 0,5% от суммы начисленного земельного налога.

2.2.3. Годовая Базовая часть за каждый объект недвижимости, указанный в п. 1.1.2, определяется в размере суммы налога на имущество, начисленного за соответствующий объект недвижимости за соответствующий календарный год, плюс 0,5% от суммы начисленного налога.

2.2.4. На Базовую часть начисляется НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.5. Арендодатель обязан предоставить Арендатору расчет арендной платы. Арендодатель

обязан предоставить счет-фактуру в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

2.2.6. Изменение суммы земельного налога и (или) налога на имущество служит безусловным основанием для соответствующего изменения годовой Базовой части. При этом Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты возникновения оснований для изменения земельного налога и (или) налога на имущество направляет Арендатору уведомление об изменении суммы годовой Базовой части, расчет измененной годовой Базовой части и документы, подтверждающие расчет арендной платы. В любом случае годовая Базовая часть считается измененной с даты изменения в установленном законом порядке суммы земельного налога и (или) налога на имущество. Обязанность по уплате Базовой части в измененном размере возникает в сроки ее оплаты, установленные настоящим пунктом, при условии получения Арендатором уведомления об изменении суммы годовой Базовой части с новым расчетом арендной платы и документов, подтверждающих расчет арендной платы.

2.2.7. Месячная Базовая часть за Участок и Здания рассчитывается как результат деления на 12 (Двенадцать) годовой Базовой части за Участок и Здания.

2.2.8. Базовая часть за Участок и Здания уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 5-го числа первого месяца следующим за оплачиваемым (отчетным).

2.2.9. Переменная часть арендной платы (далее – Переменная часть) представляет собой стоимость коммунальных услуг, фактически потребленных Арендатором в период аренды Участка и Зданий. Переменная часть рассчитывается по тарифам, устанавливаемым поставщиками данных услуг, как сумма:

- стоимости фактически потребленной Арендатором электроэнергии по показаниям приборов учета;

- стоимости фактически потребленной Арендатором воды и услуг по водоотведению (канализация) по показаниям приборов учета;

- стоимости теплоснабжения по показаниям приборов учета.

2.2.10. Переменная часть уплачивается Арендатором на основании счета, выставленного Арендодателем, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета на оплату и расчета стоимости фактически потребленной Арендатором электроэнергии, теплоснабжения, воды и услуг по водоотведению (канализация). Указанный счет на оплату выставляется Арендодателем ежемесячно. На Переменную часть начисляется НДС. При этом Стороны пришли к соглашению, что Переменная часть за Участок устанавливается в размере 100% от стоимости фактически потребленных Арендатором коммунальных услуг по показаниям приборов учета.

2.2.11. После осуществления Арендатором в соответствии условиями Договора сноса всех Зданий Переменная часть за Участок определяется в размере стоимости фактически потребленных Арендатором коммунальных услуг по показаниям приборов учета.

2.3. Арендная плата начисляется с момента передачи Участка и Зданий по Акту приема-передачи, подписанному Сторонами (п. 1.6).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок и Здания по Акту приема-передачи не позднее 5 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3.1.2. В течение 5 дней с момента подписания Акта приема-передачи Участка совершить все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора.

3.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора.

3.1.4. Не предоставлять после подписания Договора третьим лицам прав пользования и/или владения Участком и Зданиями, препятствующих использованию Арендатором Участка в соответствии с целями, предусмотренными Договором.

3.1.5. Не совершать действий, влекущих возникновение в отношении Участка и Зданий любых

- обременений, ограничений права, правопритязаний, прав требования, кроме указанных в п.1.3.
- 3.1.6. Выдать Арендатору доверенность на осуществление всех полномочий, необходимых для получения в установленном порядке Разрешения на строительство.
- 3.1.7. Выдать Арендатору доверенность и иные документы, необходимые для регистрации прекращения прав на демонтированные (снесенные) Здания (п. 3.3.11).

3.2. Арендодатель вправе:

- 3.2.1. Проводить осмотр Участка для проверки соблюдения Арендатором условий Договора.
- 3.2.2. Требовать от Арендатора своевременной и полной оплаты арендной платы.
- 3.2.3. Требовать от Арендатора предоставления информации и копий документов об исполнении (в том числе о ходе исполнения) обязательств Арендатора по настоящему Договору.
- 3.2.4. Осуществлять контроль за надлежащим исполнением Арендатором обязанностей, возложенных на него условиями Договора и нормами гражданского и земельного законодательства РФ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора.

3.3. Арендатор обязан:

- 3.3.1. Принять Участок и Здания от Арендодателя в соответствии с условиями Договора (п. 1.6).
- 3.3.2. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями Договора.
- 3.3.3. Использовать Участок только в целях, предусмотренных Договором.
- 3.3.4. В течение 5 дней с момента подписания Акта приема-передачи Участка совершить все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора.
- 3.3.5. Перед началом предусмотренных законом процедур согласования и утверждения градостроительной документации – в случае, если Арендатор будет осуществлять данные процедуры – согласовать с Арендодателем в письменной форме разработанный план застройки, архитектурную концепцию.
- 3.3.6. Перед проведением экспертизы проектной документации на строительство Объекта, согласовать с Арендодателем в письменной форме разработанную проектную документацию в том числе архитектурные и планировочные решения.
- 3.3.7. Обеспечить финансирование и строительство Объекта.
- 3.3.8. Обеспечить получение в установленном законом порядке Разрешения на строительство Объекта в срок до 30 марта 2018 года, для чего выполнить все необходимые действия, указанные в Приложении №1 к Договору - График мероприятий, необходимых для получения разрешения на строительство Объекта.
- 3.3.9. После получения Разрешения на строительство и прекращения всех договоров аренды (3.1.6.) Арендатор несет полную ответственность за утрату, повреждение или причинением ущерба Участку и Зданиям (до демонтажа (сноса) Зданий в соответствии с условиями Договора – п. 3.3.11).
- 3.3.10. После получения Разрешения на строительство и прекращения всех договоров аренды (3.1.6.), содержать Участок, Здания и иное имущество, относящееся к арендуемым объектам, в том числе инженерные системы, коммуникации и оборудование, в состоянии, отвечающем требованиям для целевого использования по Договору, требованиям пожарной безопасности, санитарных, экологических норм и правил, а также других требований, установленных законодательством РФ и, в случае их нарушения, самостоятельно нести ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.3.11. В течение 6 (шести) месяцев с момента получения Разрешения на строительство произвести снос (демонтаж) Зданий (за исключением Трансформаторной подстанции) и в тот же срок получить документы о снятии Зданий (за исключением Трансформаторной подстанции) с кадастрового учета и государственной регистрации прекращения права собственности на Здания (за исключением Трансформаторной подстанции) в ЕГРН.
- 3.3.12. Не публиковать проектную декларацию в отношении Объекта до исполнения обязанности, предусмотренной п. 3.3.11.
- 3.3.13. Уведомлять Арендодателя о проведении подготовительных, строительно-монтажных работ, работ по переносу или демонтажу имеющихся на Участке инженерных коммуникаций, зданий (строений, сооружений) и другого имущества на Участке за 5 (Пять) рабочих дней до

начала проведения работ.

3.3.14. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя письменного запроса, предоставить Арендодателю любую запрашиваемую информацию о деятельности Арендатора на Участке и копии соответствующих документов.

3.3.15. Не использовать Участок и Здания в качестве своего «места нахождения» без письменного согласия Арендодателя.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Осуществлять подготовку градостроительной документации, необходимой для строительства Объекта. Обращаться в компетентные государственные органы за выдачей необходимой разрешительной документации для строительства Объекта.

3.4.2. Осуществлять за свой счет разработку проектной документации и рабочей документации, необходимой для строительства Объекта.

3.4.3. Осуществлять все необходимые инженерные изыскания в отношении Участка.

3.4.4. Обращаться в компетентный государственный орган за выдачей Разрешения на строительство.

3.4.5. Совершать все необходимые действия для проведения экспертизы проектной документации, разработанной для строительства Объекта.

3.4.6. Предоставлять разработанную документацию в отношении Участка на согласование в компетентные государственные органы, органы местного самоуправления, подведомственные им учреждения и организации.

3.4.7. Запрашивать исходные данные, технические условия, условия присоединения, заключать договоры на подключение планируемого к строительству Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.4.8. Совершать иные необходимые действия для осуществления на Участке деятельности по строительству многоквартирных домов и привлечения денежных средств участников долевого строительства.

3.4.9. В качестве застройщика в соответствии с действующим законодательством осуществлять на Участке деятельность по строительству Объекта. При этом объекты недвижимости, построенные Арендатором на Участке, поступают в собственность Арендатора, за исключением предусмотренных законом случаев оформления объектов недвижимости в собственность участников долевого строительства.

3.4.10. С учетом обязанностей, указанных в п. 3.3.11., п.3.3.12 настоящего Договора, привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства на Земельном участке многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". При этом все денежные средства, полученные Арендатором от участников долевого строительства, поступают в собственность Арендатора.

3.4.11. С учетом обязанностей, указанных в п. 3.3.11., п.3.3.12 настоящего Договора, передавать права по настоящему Договору в залог в обеспечение исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии со статьями 12.1 – 15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4. ВЫКУП ИМУЩЕСТВА

4.1. Арендатор обязан выкупить Участок и Трансформаторную подстанцию при исполнении им обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.8, 3.3.11, 3.3.12 и соблюдении следующих условий:

4.1.1. Разрешение на строительство Объекта выдано со следующими технико-экономическими показателями: общая площадь квартир - не менее 15 094,1 кв.м.; количество машино-мест - не менее 170.

4.1.2. Разрешение на строительство Объекта выдано со следующими технико-экономическими показателями: любой из показателей, указанных в п. 4.1.1, имеет значение

меньшее, чем в п. 4.1.1, но Договор не прекратил действие в порядке, предусмотренном п. 5.5.2.

4.2. Срок выкупа Участка и Трансформаторной подстанции – не ранее 31.01.2019 года, если Сторонами не достигнуто соглашение об ином сроке выкупа.

4.3. Выкупная цена Участка и Трансформаторной подстанции составляет **838 106 490 (восемьсот тридцать восемь миллионов сто шесть тысяч четыреста девяносто) рублей, в т.ч. НДС 18% 244 067 рублей 80 копеек, в т.ч.**

4.3.1. Цена Участка 836 506 490 (восемьсот тридцать шесть миллионов пятьсот шесть тысяч четыреста девяносто) рублей, НДС не облагается,

4.3.2. Цена Трансформаторной подстанции 1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) рублей, в т.ч. НДС 18% 244 067 рублей 80 копеек

4.4. Выкупная цена, за вычетом 300 000 рублей уплачивается способами, указанными в п.4.11, п.4.12. Договора, для чего Арендатор обязуется передать Арендодателю права на:

- 30% общей (продаваемой) площади квартир в Объекте, но не менее 4528 кв.м.;
- 30% общей (продаваемой) площади нежилые коммерческих помещений в Объекте;
- 30% предназначенных к продаже машино-мест в Объекте, но не менее 51 машино-

места.

4.5. С целью закрепления прав Арендодателя на помещения в Объекте, указанные в п.4.4. Договора, Стороны не ранее 31 января 2019 года заключают Договор участия в долевом строительстве.

4.6. Стоимость продажи одного квадратного метра, подлежащая включению в Договор участия в долевом строительстве, Сторонами определена следующим образом: в отношении квартир – 143 000 руб./кв.м; в отношении коммерческих помещений – 150 000 руб./кв.м; цена продажи одного машино-места 1 500 000 руб. Стоимость одного квадратного метра внеквартирных кладовых составляет 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

4.7. Выбор помещений и машино-мест в Объекте, подлежащих передаче Арендодателю, и порядок заключения Договора участия в долевом строительстве производится в порядке, предусмотренном Приложением № 2 к Договору «Порядок определения помещений и машино-мест, подлежащих передаче Арендодателю».

4.8. Часть Выкупной цены в размере 300 000 рублей уплачивается платежным поручением на расчетный счет Арендодателя в течение 5 рабочих дней с момента подписания Договора участия в долевом строительстве, предусмотренного Разделом 4 настоящего Договора

4.8. При наступлении срока выкупа и соблюдении условий, предусмотренных п. 4.1, Арендатор имеет право потребовать от Арендодателя передачи Участка и Трансформаторной подстанции в свою собственность, а Арендатор обязан осуществить такую передачу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после уплаты Арендатором выкупной цены, установленной п. 4.3. Передача Участка в собственность оформляется Актом о выкупе Участка, который вместе с Договором является основанием для государственной регистрации перехода права собственности на Участок от Арендодателя к Арендатору.

4.9. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Акта о выкупе Участка каждая из Сторон обязана совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Участок от Арендодателя к Арендатору.

4.10. В случае отказа Арендодателя от подписания Акта о выкупе Участка Арендатор имеет право в судебном порядке обязать Арендодателя передать право собственности на Участок Арендатору.

4.11. К уплате Арендатором выкупной цены приравнивается произведенный Арендатором в соответствии со ст. 410 ГК РФ зачет встречного однородного требования, срок которого наступил, либо срок которого не указан или определен моментом востребования. Таким требованием может быть обязательство по оплате, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного между Арендодателем и Арендатором в отношении Объекта.

4.12. К уплате Арендатором выкупной цены приравнивается также соглашение, заключенное между Арендодателем и Арендатором о взаимозачете встречных требований по выкупу Участка в соответствии с Договором, с одной стороны, и по договору участия в долевом строительстве, заключенному между Арендодателем и Арендатором в отношении Объекта, с другой стороны.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор действует до **27.03.2021** (двадцать седьмого марта две тысячи двадцать первого года).

5.2. Договор может быть прекращен по основаниям, предусмотренным законом, Договором, а также по соглашению Сторон.

5.3. Договор прекращается государственной регистрацией перехода к Арендатору права собственности на Участок.

5.4. Договор прекращается по инициативе Арендодателя в следующих случаях:

5.4.1. Неисполнение Арендатором в установленные Договором сроки обязанностей, предусмотренных пунктами 3.3.8, 3.3.11, 3.3.12.

5.5. Договор прекращается по инициативе Арендатора в следующих случаях:

5.5.1. Нарушения Арендодателем обязанностей, предусмотренных п. 3.1.5.

5.5.2. Разрешение на строительство выдано с технико-экономическими показателями, указанными в пункте 4.1.2. При этом Арендатор вправе отказаться от Договора, направив соответствующее уведомление Арендодателю в срок не позднее 3 рабочих дней с момента получения Разрешения на строительство. В случае ненаправления уведомления об отказе от Договора в предусмотренный настоящим пунктом срок, Договор продолжает действовать, а Арендатор утрачивает право на прекращение Договора по основаниям, изложенным в настоящем пункте Договора.

5.6. При наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктами 5.4 или 5.5. Сторона, по инициативе которой может быть прекращен Договор, направляет другой Стороне уведомление о расторжении Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Стороной-адресатом уведомления о расторжении договора.

5.7. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Арендатор обязан вернуть Участок и Здания, а также всю разработанную и утвержденную градостроительную и проектную документацию не позднее дня, следующего за днем расторжения договора. Расходы на разработку и получение градостроительной и проектной документации, Арендодателем не возмещаются.

5.8. В случае прекращения Договора арендная плата начисляется до момента возврата Арендодателю Участка и Зданий.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны при заключении и исполнении Договора исходят из того, что:

6.1.1 Между физическими лицами – акционерами Арендодателя (далее – Физические лица) и Арендатором заключен договор купли-продажи Участка в соответствии с п. 2 ст. 455 ГК РФ со сроком перехода права собственности на Участок к Арендатору до 31.01.2019г.

6.1.2. Юридическое лицо – Арендодатель будет ликвидировано в соответствии с действующим законодательством РФ в срок до 31 января 2019 года с переходом права собственности на Участок и прав Арендодателя по Договору к Физическим лицам;

6.1.3. Исполнением договора, указанного в п. 6.1.1, Арендатор приобретет право собственности

на Участок, что послужит основанием для прекращения Договора (п. 5.3).

6.2. Стороны исходят из того, что действия, описанные в п. 6.1, не нарушают их интересов, в связи с чем они обязуются не препятствовать каким-либо образом совершению этих действий.

6.3. Арендатор обязан осуществить выкуп Участка в соответствии с разделом 4 Договора только в том случае, если переход права собственности на Участок к Арендатору в порядке, предусмотренном п. 6.1, не произошел, при условии, что сам Арендатор не препятствовал каким-либо образом переходу прав на Участок.

6.4. В целях улучшения качественных характеристик Объекта и его технико-экономических показателей, Стороны пришли к соглашению о возможности выкупа объектов недвижимости у третьих лиц для размещения детского образовательного учреждения (ДОУ) в указанных объектах недвижимости или оплате инфраструктурного платежа Правительству СПб.

6.4.1. При совершении действий, указанных в п.6.4. Стороны несут соответствующие расходы в следующих долях: 30%-Арендодатель и 70% -Арендатор.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

7.3. В случае несвоевременной передачи Участка в соответствии с условиями Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,05 % от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

7.4. За нарушение обязанностей, предусмотренных пунктом 3.3.8. Договор расторгается в одностороннем порядке.

7.5. За нарушение обязанностей, предусмотренных пунктом 3.3.11, договора, в случае, если нарушение указанных обязанностей не связано с обстоятельствами, за которые отвечает Арендодатель, Арендатор уплачивает пеню в размере 25 000 рублей за каждый день просрочки. В случае, если просрочка составит более двух месяцев, то Арендатор дополнительно уплачивает единовременный штраф в размере 2 500 000 рублей.

7.6. За нарушение обязанностей, предусмотренных пунктом 3.3.12. договора Арендатор уплачивает штраф в размере 50 000 000 рублей.

7.7 Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,1 % от суммы годовой Базовой части арендной платы за каждый день несогласованного использования Участка и (или) Зданий в качестве своего «места нахождения».

7.8. В случае если Арендатор после окончания срока Договора или после расторжения Договора, по любым основаниям, продолжает безосновательно занимать Участок и (или) Здания, полностью или частично, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку в размере 100 000 рублей за каждый дополнительный день пользования.

7.9. В случае если в связи с деятельностью Арендатора на Участке и (или) на объекте недвижимого имущества, находящегося на Участке, государственный орган наложит на Арендодателя какие-либо штрафы или санкции или выдаст какое-либо предписание или уведомление, вызванные действиями и/или нарушениями и при этом адресует их Арендодателю, то Арендодатель незамедлительно предьявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, а Арендатор обязуется оплатить их в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений.

7.10. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба участку и/или Зданиям, Стороны в течение 10 (Десяти) дней с момента причинения ущерба обязаны согласовать сумму такого ущерба. При недостижении согласия, Арендодатель самостоятельно, в том числе своими силами и за свой счет, устанавливает сумму причиненного ущерба. В случае несогласия Арендатора с суммой причиненного ущерба, он вправе за свой счет привлечь независимого оценщика для определения суммы ущерба, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.

7.11. Штрафы и неустойки, предусмотренные Договором, должны быть оплачены обязанной Стороной в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменной претензии другой Стороны.

7.12. Стороны не несут ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение возникших из настоящего Договора обязательств, в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8. ПОДСУДНОСТЬ

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, прекращения или недействительности либо незаключенности, а так же иные споры по сделкам, заключенным на основании Договора или во исполнение его, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8.2. Переход к третьим прав и/или обязанностей из Договора не влечет за собой изменение подсудности, установленной Договором.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к Договору имеют юридическую силу лишь в случае их оформления дополнительным соглашением к Договору, заключаемым в той же форме, что и сам Договор и подписанным уполномоченными лицами.

9.2. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.3. Стороны обязаны незамедлительно уведомлять друг друга об изменении почтовых, банковских реквизитов, иной контактной информации. Любые сообщения и документы будут считаться переданными другой Стороне надлежащим образом, если они будут переданы Стороне, либо вручены ответственному представителю Стороны лично, либо направлены заказным письмом с уведомлением о вручении, либо переданы иным способом, позволяющим документально подтвердить факт вручения сообщения по следующим адресам:

Адрес, телефон и электронная почта Арендодателя:

199106, Россия, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7, телефон/факс (812) 321-51-93, e-mail: a.podsekina@wpt-group.ch.

Адрес, телефон и электронная почта Арендатора:

197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 126, лит. Б, офис 173, телефон : (812) 640-

5-046., e-mail: az@aag.holdings;

Сторона, своевременно не сообщившая об изменении своих реквизитов, несет риск убытков и иных неблагоприятных последствий, связанных с ненадлежащей и / или несвоевременной передачей уведомления и документов по настоящему Договору.

9.4. Лица, подписывающие Договор от имени Сторон, имеют все необходимые полномочия на подписание Договора на условиях, изложенных в Договоре.

9.5. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два для каждой Стороны, один – регистрирующему органу.

9.6. Приложения:

Приложение №1 - График мероприятий, необходимых для получения разрешения на строительство Объекта;

Приложение №2 «Порядок определения помещений и машино-мест, подлежащих передаче Арендодателю»

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Акционерное общество «20-я линия»

ИНН 7801150508, ОГРН 1027800560688, КПП

780101001, зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 10.05.2000, место нахождения: 199106, Россия, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7

р/с 40702810955200000371 СЕВЕРО – ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СБЕРБАНК г.С-Петербург

к/с30101810500000000653,БИК 044030653

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью

«ФинансНедвижимость»,

зарегистрировано МИФНС №15 по г.

Санкт-Петербургу 25.12.2008, ОГРН

1087847033790, ИНН 7801487050, КПП

780101001, место нахождения: 199178,

Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.56, лит.

А, пом.4-Н,

р/с 40702810211000005590 в ОАО «Банк

ВТБ Северо-Запад», к/с

30101810200000000704, БИК 044030704,

ИНН банка 7831000010

Генеральный директор



А.В. Подсекин

Генеральный директор



А.М. Завьялов

Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № 20л-ар/18

**График мероприятий, необходимых для получения разрешения на строительство
Объекта**

«Многоквартирный дом со встроенными помещениями встроенно-пристроенным подземным гаражом» по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-линия В.О., д.5-7, корп.1, литера А.

№	Наименование работ	Дата начало работ	Дата окончание работ
1.	Разработка и согласование градостроительной документации	15.06.2017	03.07.2018
2.	Получение технических условий (ТУ), заключение и перезаключение договоров на присоединение к инженерным сетям	15.06.2017	28.12.2017
3.	Сбор исходных данных для проектирования	15.02.2017	30.11.2017
4.	Проектирование	15.06.2017	25.12.2017
5.	Экспертиза проекта	26.12.2017	13.02.2018
6.	Получение разрешения на строительство	14.02.2018	30.03.2018

Арендодатель
Акционерное общество «20-я линия»
ИНН 7801150508, ОГРН 1027800560688, КПП 780101001, зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 10.05.2000, место нахождения: 199106, Россия, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7
р/с 40702810955200000371 СЕВЕРО – ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г.С-Петербург
к/с30101810500000000653,БИК 044030653

Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость»,
зарегистрировано МИФНС №15 по г. Санкт-Петербургу 25.12.2008, ОГРН 1087847033790, ИНН 7801487050, КПП 780101001, место нахождения: 199178, Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.56, лит. А, пом.4-Н,
р/с 40702810211000005590 в ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад», к/с 30101810200000000704, БИК 044030704, ИНН банка 7831000010
Генеральный директор

Генеральный директор

А.В. Подсекин



А.М. Завьялов

Приложение № 2 к Договору аренды земельного участка № 20л-ар/18
Порядок определения помещений, подлежащих передаче Арендодателю

с наступления срока выкупа (п.4.2. Договора) Арендатор направляет Арендодателю материалы выполненной и прошедшей экспертизу проектной документации для строительства многоквартирного дома. Данные материалы должны содержать планировки квартир и коммерческих помещений с указанием их площади, а также сведения об общей площади квартир и коммерческих помещений, а также количестве машино-мест в многоквартирном доме.

В течение пяти рабочих дней после направления указанных в п.1 настоящего Приложения материалов Стороны встречаются для определения конкретных квартир, нежилых коммерческих помещений и машино-мест, подлежащих передаче Арендодателю.

Выбор квартир, нежилых коммерческих помещений и машино-мест осуществляется Сторонами поочередно в следующем порядке: 2 квартиры, 2 коммерческих помещения, 2 машино-места оставляет за собой Арендатор; 1 помещение, 1 квартиру, 1 машино-место выбирает Арендодатель; до тех пор, пока площадь помещений и количество машино-мест, выбранных Арендодателем не окажется равной или большей той площади, которая должна быть передана Арендодателю в соответствии с п.4.4. Договора. При определении состава жилых помещений (квартир), передаваемых Арендодателю Продавцу подлежит передаче 30% от общей площади однокомнатных квартир или 30% от общего числа однокомнатных квартир, 30% от общей площади двухкомнатных квартир или 30% от общего числа двухкомнатных квартир, 30 % от общей площади трехкомнатных квартир или 30% от общего числа трехкомнатных квартир, 30% от общей площади четырехкомнатных квартир или 30% от общего числа четырехкомнатных квартир и т.д.,

5. Для целей определения конкретного перечня помещений, передаваемых Арендатору, площадь помещений принимается без учета площадей балконов, лоджий, веранд и террас.
6. В течение 10 рабочих дней с момента направления указанных в п.1 настоящего Приложения материалов Стороны утверждают акт выбора квартир, нежилых коммерческих помещений и машино-мест, подлежащих передаче Арендодателю в соответствии с п.4.4. Договора аренды.
7. В случае, если в срок, указанный в п.6 настоящего Приложения, Арендодатель не осуществляет выбор передаваемых ему помещений, Арендатор вправе самостоятельно выбрать подлежащие передаче помещения, согласно п.3. настоящего Порядка
8. В течение 30 рабочих дней с момента направления указанных в п.1 настоящего Приложения материалов Стороны заключают договор участия в долевом строительстве в отношении квартир, нежилых коммерческих помещений и машино-мест, подлежащих передаче Арендодателю в соответствии с п.4.4. Договора аренды.
9. Срок оплаты цены договора участия в долевом строительстве составляет 5 дней с момента регистрации Договора участия в долевом строительстве;
10. После заключения договора участия в долевом строительстве Стороны осуществляют зачет требования об уплате цены договора участия в долевом строительстве с требованием об уплате Выкупной цены, предусмотренной п.4.3. Договора в соответствии со сроками данных платежей.
11. При превышении площади помещений, входящих в предмет договора участия в долевом строительстве, над площадью помещений, которая может быть передана Арендодателю в соответствии с п.4.6. Договора, Стороны производят полный расчет в течение 5 рабочих дней с даты регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость»

А.М. Завьялов

Арендодатель: Акционерное общество «20-я линия»

А.В. Подсекин



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"5-Я ЛИНИЯ"
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИЛИАЛ
ПРОИЗВОДСТВО И ПРОЦЕССЫ
12 (двенадцать) листов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ФинансНедвижимость"
Санкт-Петербург

[Handwritten signature]

[Faint circular stamp]

Санкт-
А
Санкт
место
даль
Вале
и
zare
ИН
В.О
дир
дру
(д
1.
Е
Е

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
К Договору аренды земельного участка № 20л-ар/18 от 02.04.2018

Санкт-Петербург

«20» июня 2018 г.

Акционерное общество «20-я линия», зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 10.05.2000, ИНН 7801150508, ОГРН 1027800560688, КПП 780101001, место нахождения: 199106, Россия, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице генерального директора **Подсекина Александра Валентиновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость»**, зарегистрировано МИФНС №15 по г. Санкт-Петербургу 25.12.2008, ОГРН 1087847033790, ИНН 7801487050, КПП 780101001, место нахождения: 199178, Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.56, лит. А, пом.4-Н, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора **Завьялова Александра Михайловича**, действующего на основании Устава, с другой,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Изложить пункт 1.1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1.1. Земельный участок: площадью 8173 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, корп.1, лит. А, кадастровый номер 78:06:0002081:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «Деловое управление» (далее - Участок). Территориальная зона Участка в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга – ЕД1-1 – зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Участок на момент подписания Договора принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью государственной регистрации № 78-78/033-78/066/008/2015-432/3 от 20.04.2015 года».

2. Настоящее Соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два для каждой Стороны, один – регистрирующему органу.

Арендодатель

Акционерное общество «20-я линия»
ИНН 7801150508, ОГРН 1027800560688, КПП 780101001, зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 10.05.2000, место нахождения: 199106, Россия, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7
р/с 40702810955200000371 СЕВЕРО – ЗАПАДНЫЙ
БАНК ПАО СБЕРБАНК г.С-Петербург
к/с30101810500000000653,БИК 044030653

Генеральный директор

А.В. Подсекин

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость», зарегистрировано МИФНС №15 по г. Санкт-Петербургу 25.12.2008, ОГРН 1087847033790, ИНН 7801487050, КПП 780101001, место нахождения: 199178, Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.56, лит. А, пом.4-Н,
р/с 40702810211000005590 в ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад», к/с 30101810200000000704, БИК 044030704, ИНН банка 7831000010

Генеральный директор

А.М. Завьялов

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
по Договору аренды земельного участка
№ 20л-ар/18 от 02.04.2018

город Санкт-Петербург

«02» апреля 2018 года

Акционерное общество «20-я линия», зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 10.05.2000, ИНН 7801150508, ОГРН 1027800560688, КПП 780101001, место нахождения: 199106, Россия, г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д. 5-7, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Подсекина Александра Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость»**, зарегистрировано МИФНС №15 по г. Санкт-Петербургу 25.12.2008, ОГРН 1087847033790, ИНН 7801487050, КПП 780101001, место нахождения: 199178, Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.56, лит. А, пом.4-Н, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Завьялова Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1. **Земельный участок:** площадью 8173 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, корп.1, лит. А, кадастровый номер 78:06:0002081:3, категория земель: земли населенных пунктов.

1.2. Объекты недвижимости, расположенные на Участке:

1.2.1 - **нежилое здание:** площадью 165 кв.м, находящееся по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, кор.1, лит.Г, кадастровый номер 78:06:0002081:3023, этажность 1-2, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176927.1;

1.2.2 - **нежилое здание:** площадью 48,2 кв.м, находящееся по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, кор.4, лит.Д, кадастровый номер 78:06:0002081:3026, этажность 1, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176886.1;

1.2.3 - **нежилое здание:** площадью 3840,7 кв.м, находящееся по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, кор.2, лит.Б, кадастровый номер 78:06:0002081:3024, этажность 1-2-3-4, подвал, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176952.1;

1.2.4. - **нежилое здание:** площадью 8152,2 кв.м, находящееся по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, кор.1, лит.А, кадастровый номер 78:06:0002081:3022, этажность 1-2-3-4, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176912.1;

1.2.5. - **нежилое здание:** площадью 319,2 кв.м, находящееся по адресу: г.Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, кор.3, лит.В, кадастровый номер 78:06:0002081:3025, этажность 1-2, назначение – нежилое. Право собственности Арендодателя зарегистрировано 02.06.2000 года, запись регистрации № 1176942.1.

2. Переданное имущество соответствует условиям Договора и может быть использовано по назначению. Имущество передано в срок, установленный Договором

3. Настоящий Акт составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую силу.

Подписи Сторон

ООО «ФинансНедвижимость»

А.М. Завьялов

АО «20-я линия»

А.В. Подсекин



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Произведена государственная регистрация Договора аренды

Дата регистрация 06 июля 2018 года

Номер регистрации 78:06:0002081:3-78/033/2018-7

Государственная регистрация осуществлена в Санкт-Петербурге

Государственный регистратор прав Михайлова С.Ю.
(Подпись) (Ф.И.О.)

