

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Санкт-Петербург

«11» июня 2014 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация «Альфа»**, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 5067847465483, по адресу: 190103, Санкт-Петербург, улица Дровяная, дом 6, литера А, помещение 3Н, ИНН 7811357036, КПП 783901001, запись о юридическом лице внесена в ЕГРЮЛ 20.10.2006 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005820708, в лице генерального директора Колесникова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, (далее именуемое **«Арендодатель»**), с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Апарт Девелопмент»**, зарегистрированное Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 09.02.1995 за регистрационным номером 10741, запись о котором внесена в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Василеостровскому району Санкт-Петербурга 16.12.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027800556519, ИНН 7825665048, КПП 780101001, адрес (место нахождения): 194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 61, корпус 2, лит. А, в лице генерального директора Андреева Ильи Сергеевича, действующего на основании Устава, (далее именуемое **«Арендатор»**),

заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок (далее – **Земельный участок**), имеющий следующие характеристики:

- категория земель – земли населенных пунктов
- разрешенное использование – для размещения гостиниц.
- площадь: 12543 кв.м
- кадастровый номер 78:14:0007677:37
- адрес: Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, д.44а, лит.А
- обременения:
  - охранный зона воздушных линий электропередачи площадью 1084 кв.м;
  - охранный зона кабельных линий электропередачи площадью 125 кв.м;
  - охранный зона водопроводных сетей площадью 2027 кв.м;
  - ипотека в пользу ОАО «Банк «Санкт-Петербург», дата регистрации 18.03.2013, номер государственной регистрации 78-78-34/052/2013-013, основание - договор об ипотеке от 26.02.2013, срок: с 18.03.2013 по 21.08.2014;
  - ипотека в пользу ОАО «Банк «Санкт-Петербург», дата регистрации 11.07.2013, номер государственной регистрации 78-78-34/032/2013-397, основание - договор об ипотеке от 13.05.2013, дополнительное соглашение от 20.06.2013 №1, срок: с 11.07.2013 по 31.05.2014;
  - ипотека в пользу ОАО «Банк «Санкт-Петербург», дата регистрации 11.07.2013, номер государственной регистрации 78-78-34/033/2013-150, основание - договор об ипотеке от 20.06.2013, срок: с 11.07.2013 по 18.05.2018.

Границы Земельного участка обозначены в прилагаемом к Договору (Приложение №1) кадастровом паспорте Земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора.

На Земельном участке расположен принадлежащий Арендодателю объект незавершенного строительства (далее – **Объект незавершенного строительства**), имеющий следующие

характеристики:

- кадастровый номер 78:14:0007677:1128
- адрес: Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, д.44а, лит.А
- обременения:
  - ипотека в пользу ОАО «Банк «Санкт-Петербург», дата регистрации 18.03.2013, номер государственной регистрации 78-78-34/052/2013-013, основание - договор об ипотеке от 26.02.2013, срок: с 18.03.2013г. по 21.08.2014г.;
  - ипотека в пользу ОАО «Банк «Санкт-Петербург», дата регистрации 11.07.2013, номер государственной регистрации 78-78-34/032/2013-397, основание - договор об ипотеке от 13.05.2013, срок: с 11.07.2013г. по 31.05.2014г.;
  - ипотека в пользу ОАО «Банк «Санкт-Петербург», дата регистрации 11.07.2013, номер государственной регистрации 78-78-34/033/2013-150, основание - договор об ипотеке от 20.06.2013, срок: с 11.07.2013г. по 18.05.2018г.

1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору для осуществления проекта по проектированию и строительству гостиницы (апарт-отеля) и иных объектов недвижимости.

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Земельный участок не имеет иных обременений, кроме предусмотренных настоящим Договором.

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

2.1. **Объект** – здание гостиницы (апарт-отеля), представляющее собой объект недвижимого имущества, проектирование и строительство которого намерен осуществить Арендатор на Земельном участке, характеристики которого приведены в проекте планировки территории, утвержденном Постановлением Правительства Санкт-Петербурга..

2.2. **Иные объекты недвижимости** – отдельно стоящие или расположенные за границами Объекта объекты инженерной инфраструктуры, строительство которых на Земельном участке будет предусмотрено проектной документацией на строительство Объекта.

2.3. **Проект** – комплекс работ по проектированию и строительству на Земельном участке Арендатором Объекта и Иных объектов недвижимости от своего имени с привлечением средств Участников долевого строительства и кредитных средств, в целях приобретения права собственности на перечисленные объекты Арендатором и Участниками долевого строительства. Реализация Проекта предполагает проектирование, строительство Объекта и Иных объектов недвижимости, техническую инвентаризацию и постановку на кадастровый учет Объекта и/или помещений Объекта и Иных объектов недвижимости по завершении их строительства и получении разрешения на их ввод в эксплуатацию, государственную регистрацию права собственности Участников долевого строительства и Арендатора на Объект (помещения Объекта) и Иные объекты недвижимости.

2.4. **Строительство (строительные работы)** – работы по строительству Объекта и Иных объектов недвижимости, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке Проектной документацией.

2.5. **Проектная документация** – проектно-сметная и иная документация, необходимая для реализации Проекта, состав которой определен законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга, а также Договором.

2.6. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, передающее денежные средства Арендатору в целях приобретения после окончания строительства Объекта права собственности на помещения Объекта.

2.7. **Договор купли-продажи объектов недвижимости** – договор купли-продажи Земельного участка и Объекта незавершенного строительства, подписываемый Арендодателем (продавец) и Арендатором (покупатель) одновременно с подписанием настоящего Договора.

## 3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТА

3.1. Ориентировочные показатели Объекта определены в эскизе проекта планировки

территории, утвержденном Постановлением Правительства Санкт-Петербурга. Данные показатели не являются обязательными и могут быть изменены Арендатором в процессе реализации Проекта.

3.2. Стороны признают, что все объекты недвижимости возводятся Арендатором на Земельном участке для себя и Участников долевого строительства; право собственности на Объект, Иные объекты недвижимости и некапитальные строения возникает у Арендатора и Участников долевого строительства без дополнительного согласования с Арендодателем.

#### **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Годовой размер Арендной платы по настоящему Договору составляет 2 417 504 (Два миллиона четыреста семнадцать тысяч пятьсот четыре) рубля 23 копейки в год, в том числе НДС в размере 368 771 (Триста шестьдесят восемь тысяч семьсот семьдесят один) рубль 83 копейки.

4.2. Размер Арендной платы является фиксированным и не может быть изменен иначе как в случае изменения размера земельного налога в отношении Земельного участка в случае изменения законодательства Российской Федерации и Санкт-Петербурга. В этом случае новый размер Арендной платы устанавливается Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, подлежащего государственной регистрации.

4.3. Арендная плата выплачивается Арендатором ежемесячно в размере 201 458 (Двести одна тысяча четыреста пятьдесят восемь) рублей 69 копеек, в том числе НДС в размере 30 730 (Тридцать тысяч семьсот тридцать) рублей 99 копеек, до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

4.4. Выплата Арендной платы по настоящему Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами.

#### **5. ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА**

5.1. Началом реализации Проекта является наиболее поздняя из следующих дат: дата передачи Земельного участка Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи и дата внесения авансового платежа по п.3.2.1 Договора купли-продажи объектов недвижимости.

5.2. Реализация Проекта осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Разработка, согласование, утверждение в установленном порядке Проектной документации, получение разрешения на строительство. Срок – 14 календарных месяцев с даты начала реализации Проекта.

5.2.2. Производство строительных и иных работ, необходимых для ввода Объекта и Иных объектов недвижимости в эксплуатацию, в том числе строительство в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры, получение разрешения на ввод Объекта и Иных объектов недвижимости в эксплуатацию. Срок – 48 календарных месяцев с даты выдачи разрешения на строительство.

5.2.3. Государственная регистрация права собственности Участников долевого строительства и Арендатора на помещения в Объекте, а также права собственности Арендатора на Иные объекты недвижимости. Срок – 12 календарных месяцев с даты выдачи разрешения на ввод Объекта и Иных объектов недвижимости в эксплуатацию.

5.3. Следующие обстоятельства находятся вне контроля Арендатора и влекут увеличение сроков реализации Проекта и срока действия настоящего Договора при условии своевременного совершения Арендатором действий по подаче необходимых документов в соответствующие государственные органы (где применимо):

5.3.1. Неполучение Арендатором в нормативно установленные или (при отсутствии таковых) в разумные сроки любых разрешительных документов (в том числе, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), документов, на основании которых осуществляется выдача разрешительных документов (в том числе, свидетельств, допусков, актов), неосуществление кадастрового учета Объекта, Иных объектов недвижимости, а равно государственной регистрации прав Участников долевого строительства на помещения Объекта вследствие необоснованных действий или бездействия соответствующих компетентных государственных органов;

5.3.2. Необоснованные действия или бездействия органов государственной власти и организаций, осуществляющих:

- выдачу технических условий на подключение Объекта и Иных объектов недвижимости (в том числе на этапе строительства) к инженерным сетям и коммуникациям;
- подключение Объекта и Иных объектов недвижимости (в том числе на этапе строительства) к инженерным сетям и коммуникациям;
- обеспечение Объекта и Иных объектов недвижимости необходимыми коммунальными ресурсами;
- выдачу разрешений, допусков, иных документов, необходимых для ввода Объекта и Иных объектов недвижимости в эксплуатацию или для их фактической эксплуатации;

5.3.3. Невыполнение Арендатором своих обязательств вследствие любых возникших после даты подписания Договора изменений законодательства Российской Федерации или нормативных актов Санкт-Петербурга, включая изменение или введение новых региональных стандартов, технических регламентов, нормативов, действующих в сфере проектирования и строительства, ГОСТ, СНИП и иных требований, устанавливаемых нормативными и ненормативными актами;

5.3.4. Невыполнение (в том числе просрочка в выполнении или ненадлежащее выполнение) Арендатором своих обязательств вследствие: (i) любых изменений градостроительной документации, требований градостроительных регламентов, (ii) принятия/изменения документации по планировке территории, (iii) изменения практики работы государственных органов, в том числе не связанной с изменением законодательства, (iv) наличия противоречий между различными нормативными актами или (v) различного толкования положений нормативного акта различными государственными органами и организациями;

5.3.5. Уклонение Арендодателя от регистрации перехода к Арендатору права собственности на Земельный участок на основании Договора купли-продажи Земельного участка и Объекта незавершенного строительства.

5.3.6. Неправомерные, необоснованные или недобросовестные действия или бездействие Арендодателя.

5.4. В случае возникновения любого из обстоятельств, перечисленных в пункте 5.3 настоящего Договора, в период выполнения любого из этапов реализации Проекта, перечисленных в п.5.2 Договора, Стороны обязуются не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока выполнения соответствующего этапа продлить срок действия настоящего Договора путем подписания дополнительного соглашения к Договору. При этом срок действия Договора подлежит продлению на период времени, необходимый для реализации Проекта с учетом влияния соответствующих обстоятельств, перечисленных в пункте 5.3 Договора, но, в любом случае, не меньше чем на 3 (три) месяца с даты государственной регистрации дополнительного соглашения. В случае уклонения любой из Сторон от подписания дополнительного соглашения о продлении срока действия Договора, другая Сторона вправе потребовать в судебном порядке внесения в Договор изменений в части увеличения срока действия Договора.

При этом Арендатор не считается нарушившим свои обязательства по настоящему Договору, в связи с чем к нему не могут быть применены меры ответственности.

## 6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Земельного участка Арендатору по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней со дня государственной регистрации Договора и оплаты Арендатором аванса по п.3.2.1 Договора купли-продажи объектов недвижимости.

6.1.2. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты уплаты Арендатором (покупателем) первой части аванса, предусмотренного п. 3.2.1 Договора купли-продажи объектов недвижимости, в размере 49 000 000 (Сорок девять миллионов) рублей обеспечить предоставление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, всех необходимых документов для освобождения Земельного участка и Объекта незавершенного строительства от ипотеки ОАО «Банк «Санкт-Петербург» и в течение 5 (пяти) рабочих дней после

наступления условий, указанных в п.7.4 настоящего Договора, подписать договор об ипотеке Земельного участка и Объекта незавершенного строительства в пользу Арендатора и обеспечить подачу документов для его государственной регистрации.

6.1.3. После сноса Арендатором Объекта незавершенного строительства обеспечить выдачу указанному Арендатором лицу нотариально удостоверенной доверенности и совершить иные действия (которые не могут быть совершены по доверенности) в целях снятия Объекта незавершенного строительства с кадастрового учета, исключения записей о нем из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и подписания дополнительного соглашения к договору об ипотеке (пункт 7.4 Договора) об исключении Объекта незавершенного строительства из состава объектов, передаваемых в ипотеку.

6.1.4. В течение 3 (трех) календарных дней рассматривать обращения Арендатора по любым вопросам, связанным с исполнением Договора и реализацией Проекта.

6.1.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

6.1.6. Не застраивать Земельный участок самостоятельно, не передавать право собственности на Земельный участок и/или Объект незавершенного строительства третьим лицам и не обременять их правами третьих лиц.

6.1.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Арендодателем заштрихованного градостроительного плана Земельного участка с разрешенным использованием – для размещения гостиниц и ТЭПами согласно эскизу планировки территории, а также после утверждения Правительством Санкт-Петербурга проекта планировки территории, в котором будет указано, что на Земельном участке размещен гостиничный комплекс со следующими характеристиками: общая площадь гостиничного комплекса составит не менее 125 000 кв.м (в зависимости от того, какое событие наступит позднее), обеспечить предоставление Договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем выдачи указанному Арендатором лицу нотариально удостоверенной доверенности и передачи такому лицу документов, необходимых для регистрации. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора, обеспечить предоставление дополнительных соглашений к Договору, соглашения о прекращении Договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем выдачи указанному Арендатором лицу нотариально удостоверенной доверенности и передачи такому лицу документов, необходимых для регистрации.

6.1.8. Представлять Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его обращения справку о выполнении им обязательств об исполнении обязательств по настоящему Договору, если справка требуется для предъявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.9. Оказывать Арендатору содействие в процессе реализации Проекта, если такое содействие требуется, в том числе при осуществлении технической инвентаризации, постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав Участников долевого строительства и Арендатора на Объект (помещения в нем) и Иные объекты недвижимости, путем выдачи указанному Арендатором лицу нотариально удостоверенной доверенности и совершения иных действий (которые не могут быть совершены по доверенности).

6.1.10. В случае необходимости передачи Иных объектов недвижимости на баланс сетевых организаций, обеспечить выдел земельного участка под Иными объектами недвижимости, передачу такого участка в собственность сетевых организаций и внесение соответствующих изменений в настоящий Договор.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Принять по акту приема-передачи Земельный участок в течение 10 (десяти) календарных дней со дня государственной регистрации Договора и внесения авансового платежа по п.3.2.1 Договора купли-продажи объектов недвижимости.

6.2.2. Использовать Земельный участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора.

6.2.3. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля и надзора доступ на Земельный участок для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора и при условии его предварительного уведомления не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня.

6.2.4. Выполнять на Земельном участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

6.2.5. Обеспечить реализацию Проекта в сроки, указанные в разделе 5 Договора.

6.2.6. Обеспечить перечисление Арендной платы, указанной в пункте 4.1 Договора, в сроки, указанные в пункте 4.3 Договора.

6.2.7. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Земельному участку, а также близлежащим объектам недвижимости ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

6.2.8. Обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Земельный участок), а также установить на Земельном участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей Проекта, номера Договора, реквизитов (полное наименование юридического лица, место нахождения юридического лица, телефон, Ф.И.О. руководителя) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

6.2.9. Заключить договоры на обеспечение Объекта коммунальными услугами на период осуществления Проекта. Обеспечить заключение договоров на оказание коммунальных услуг сданного в эксплуатацию Объекта до момента передачи помещений Объекта Участникам долевого строительства либо организации, выбранной для эксплуатации и обслуживания Объекта.

6.2.10. Обеспечить осуществление проектирования и строительства Объекта в соответствии с градостроительными правилами и правилами застройки.

6.2.11. Нести ответственность за реализацию в полном объеме Проекта независимо от привлечения к его исполнению Участников долевого строительства.

6.2.12. В случае предъявления государственными органами к Арендодателю требований об уплате каких-либо официальных платежей, связанных со строительством Объекта, не обусловленных нарушением Арендодателем обязательств перед третьими лицами, Арендатор обязуется компенсировать расходы, понесенные Арендодателем в связи с исполнением таких требований.

6.2.13. Одновременно с государственной регистрацией перехода к Арендатору права собственности на Земельный участок по Договору купли-продажи Земельного участка и Объекта незавершенного строительства обеспечить погашение регистрационной записи об ипотеке, зарегистрированной в пользу Арендатора в соответствии с п.7.4 Договора.

6.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя, если иное не установлено законом и настоящим Договором:

6.3.1. передавать свои права и/или обязанности по Договору третьему лицу;

6.3.2. передавать Земельный участок в субаренду.

6.4. Подписанием настоящего Договора Арендодатель дает Арендатору согласие без дополнительного согласования с Арендодателем совершать следующие действия:

6.4.1. осуществить снос Объекта незавершенного строительства и реализовать Проект в соответствии с параметрами, определенными Арендатором;

6.4.2. передать права и обязанности по Договору в залог, последующий залог или по окончании строительства Объекта передать права и обязанности по Договору в пользу Участников долевого строительства или привлеченной Арендатором кредитной организации. При необходимости, Арендодатель выдает указанному Арендатором лицу нотариально удостоверенную доверенность для целей взаимодействия с Участниками долевого строительства и регистрации соответствующих прав Участников долевого строительства;

6.4.3. до завершения строительства Объекта и Иных объектов недвижимости

зарегистрировать права на них как на объекты незавершенного строительства и распоряжаться ими по своему усмотрению;

6.4.4. передать часть Земельного участка, необходимую для строительства объектов инженерной инфраструктуры, в субаренду в пределах срока действия Договора специализированным эксплуатирующим организациям для осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями договоров присоединения, заключаемого между Арендатором и соответствующими организациями;

6.4.5. после завершения строительства Объекта и Иных объектов недвижимости зарегистрировать право собственности Арендатора и Участников долевого строительства на указанные объекты (права на помещения в них).

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя, не связанного с нарушением Арендатором своих обязательств по Договору, а равно по инициативе Арендатора в связи с виновным нарушением Арендодателем своих обязательств по Договору, выплаченная Арендная плата подлежит возврату Арендатору Арендодателем в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента направления соответствующего требования Арендатором. Положение настоящего пункта не применяется в случае расторжения Договора по инициативе Арендатора по причинам, не связанным с нарушением Арендодателем своих обязательств по Договору.

7.2. Арендодатель обязан компенсировать Арендатору документально подтвержденные расходы, связанные с реализацией Проекта, а также убытки, в любом из перечисленных ниже случаев:

7.2.1. в случае расторжения Договора по инициативе Арендодателя, а равно по инициативе Арендатора в связи с нарушением Арендодателем своих обязательств по Договору до завершения строительства Объекта и Иных объектов недвижимости и выполнения Арендатором всех обязательств перед Участниками долевого строительства;

7.2.2. в случае несовершения Арендодателем действий, необходимых для оформления права собственности Участников долевого строительства и Арендатора на завершенный строительством Объект и/или Иные объекты недвижимости (включая выдачу указанному Арендатором лицу нотариально удостоверенной доверенности с соответствующими полномочиями, совершение иных действий, которые не могут быть совершены по доверенности), в течение более 20 (двадцати) календарных дней с даты получения Арендодателем от Арендатора письменного требования о совершении таких действий;

7.2.3. в случае наступления иных обстоятельств, препятствующих реализации Проекта, зависящих от действий/бездействия Арендодателя, когда такие обстоятельства не устранены Арендодателем в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения Арендодателем от Арендатора соответствующего письменного требования.

7.3. В случаях, предусмотренных пунктом 7.2 настоящего Договора, Арендодатель обязан компенсировать Арендатору расходы и убытки, связанные с реализацией Проекта, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем соответствующего требования Арендатора с приложением документов, подтверждающих размер расходов и расчет убытков. В состав расходов и убытков, подлежащих компенсации, могут быть среди прочего включены следующие расходы:

- расходы на закупку материалов и оборудования;
- расходы на аренду оборудования и строительной техники;
- стоимость работ (услуг) генерального подрядчика, проектировщика, поставщиков, субподрядчиков, иных лиц, привлекаемых Арендатором в целях реализации Проекта;
- проценты за пользование кредитными средствами;
- неустойки и убытки, подлежащие уплате контрагентам Арендатора в связи с нарушением сроков реализации Проекта не по вине Арендатора.

До государственной регистрации права собственности Арендатора/Участников долевого строительства на Объект и Иные объекты недвижимости или до государственной регистрации

права собственности Арендатора на незавершенные строительством объекты в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора, расходы, связанные с реализацией Проекта, представляют собой согласованные с Арендодателем неотделимые улучшения Земельного участка.

Расходы, связанные с реализацией Проекта, не подлежат компенсации Арендатору в случае государственной регистрации права собственности Арендатора на незавершенные строительством объекты.

7.4. В обеспечение исполнения Арендодателем обязательств, указанных в пунктах 7.1, 7.2, 7.3 Договора, Арендодатель передает Арендатору в залог (ипотеку) Земельный участок и Объект незавершенного строительства. Стороны подписывают договор об ипотеке и обеспечивают подачу документов для его государственной регистрации в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления наиболее позднего из следующих событий:

- погашения регистрационной записи об ипотеке, зарегистрированной в отношении Земельного участка и Объекта незавершенного строительства в пользу ОАО «Банк «Санкт-Петербург»;

- уплаты первой части аванса, предусмотренного п.3.2.1 Договора купли-продажи объектов недвижимости, в размере 49 000 000 (Сорок девять миллионов) Российских рублей;

- государственной регистрации настоящего Договора.

В случае расторжения договора по инициативе Арендатора или Арендодателя (в случае, связанном с нарушением своих обязанностей Арендатором) Арендатор погашает регистрационную запись об ипотеке и договор ипотеки в пользу Арендатора прекращает свое действие.

7.5. В случае появления препятствий в реализации Проекта, за которые не отвечает Арендодатель, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них усилия для успешного завершения Проекта.

## **8. РЕГИСТРАЦИЯ АРЕНДАТОРОМ ПРАВ НА НЕЗАВЕРШЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТЫ**

8.1. Стороны признают, что Объект и Иные объекты недвижимости создаются Арендатором для себя, а также в целях приобретения прав на Объект (помещения Объекта) Участниками долевого строительства.

8.2. Подписанием настоящего Договора Арендодатель дает согласие на государственную регистрацию Арендатором права собственности на Объект и Иные объекты недвижимости как на незавершенные строительством объекты в течение срока действия Договора или в случае, если их строительство не будет завершено до истечения срока действия Договора. Право Арендатора обеспечить государственную регистрацию своего права собственности на незавершенные строительством объекты не зависит от истечения срока действия Договора.

8.3. Арендодатель обязуется оказывать Арендатору содействие в осуществлении им права, предусмотренного пунктом 8.2 Договора (если таковое потребуется).

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует в течение 6 (шести) лет и 2 (двух) месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора.

9.2. Продление срока действия Договора осуществляется на основании дополнительного соглашения Сторон в порядке, указанном в п.5.4 Договора.

9.3. Если к моменту государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на помещения в Объекте Арендатор не приобретет в собственность Земельный участок, к Участникам долевого строительства переходят права и обязанности Арендатора по настоящему Договору. В этом случае Арендная плата должна быть пересмотрена. При необходимости, Арендодатель выдает указанному Арендатором лицу нотариально удостоверенную доверенность для целей взаимодействия с Участниками долевого строительства.



## 10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями, подписанными Сторонами.

10.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в случае:

10.2.1. возникновения задолженности по внесению установленной Договором Арендной платы более чем за 2 (два) срока подряд;

10.2.2. если Арендатор пользуется Земельным участком не в соответствии с назначением, указанным в пункте 1.2 Договора;

10.2.3. если Арендатор существенно ухудшает состояние Земельного участка, используя его с нарушением условий Договора;

10.2.4. если Арендатором не получено разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта в срок, указанный в п.5.2.2 Договора, при условии отсутствия оснований для продления срока действия Договора;

10.2.5. если Арендатор нарушил срок оплаты аванса, предусмотренного п.3.2.1 Договора купли-продажи объектов недвижимости, более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

10.2.6. если по вине Арендатора в течение 16 календарных месяцев с даты заключения предварительного договора долевого участия в строительстве Объекта Сторонами не будет подписан договор долевого участия в строительстве, в соответствии с которым Арендодатель является дольщиком, а Арендатор застройщиком и обязуется передать 5 760 кв.м площадей, согласованных Сторонами.

10.3. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае, если Арендодатель нарушит установленный Договором срок передачи Земельного участка по акту приема-передачи во владение и пользование Арендатору.

10.4. Арендатор вправе расторгнуть Договор в судебном порядке в случае, если:

10.4.1. Арендодатель создает препятствия владению и пользованию Земельным участком в соответствии с условиями Договора или назначением Земельного участка;

10.4.2. Арендодатель совершает действия/бездействие, предусмотренные пунктами 7.2.2, 7.2.3 Договора;

10.4.3. Арендодатель нарушает любое из обязательств, предусмотренных пунктами 8.3, 7.4, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.9 Договора, в случае если Арендодатель не исправил допущенное нарушение по требованию Арендатора в течение 15 (пятнадцати) календарных дней.

10.5. При расторжении Договора возврат Земельного участка осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. В случае уклонения Арендодателя от подписания акта приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения, акт считается подписанным, а Земельный участок переданным Арендатором Арендодателю надлежащим образом.

## 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендодатель несет ответственность за нарушение сроков возврата всего полученного по Договору от Арендатора (п. 7.1 Договора). В таком случае Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты неустойки в размере 0,05% от размера денежных средств, подлежащих возврату Арендатору, за каждый день просрочки, а Арендодатель обязуется выплатить такую неустойку по первому требованию Арендатора.

11.3. Арендодатель обязан выплатить Арендатору штраф в размере годовой Арендной платы в случае нарушения Арендодателем любого из обязательств, предусмотренных пунктами 8.3, 7.2.2, 7.2.3, 7.4, 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.9 Договора.

11.4. Арендатор несет ответственность за нарушение сроков внесения Арендной платы в виде неустойки в размере 0,05% от размера подлежащей выплате Арендной платы за каждый

день просрочки. Арендатор обязуется выплатить такую неустойку по первому требованию Арендодателя.

Арендатор несет ответственность за нарушение сроков, предусмотренных п.5.2 Договора, в виде неустойки в размере 0,05% от размера годовой Арендной платы за каждый день просрочки. Арендатор обязуется выплатить такую неустойку по первому требованию Арендодателя.

11.5. Арендатор обязан выплатить Арендодателю штраф в размере годовой Арендной платы в случае нарушения Арендатором любого из обязательств, предусмотренных в п.п.6.2.1, 6.2.2 Договора.

11.6. Уплата штрафа не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

11.7. в случае регистрации Арендатором права собственности на Объект и Иные объекты недвижимости как на объекты незавершенного строительства, Арендная плата увеличивается в 3 (три) раза с момента такой регистрации.

## 12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в течение 5 (пяти) рабочих дней сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

12.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

## 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня таких изменений. В случае неисполнения данной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в Договоре адресу, считается доставленной надлежащим образом.

13.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области при соблюдении обязательного досудебного порядка урегулирования спора, при котором право на обращение в суд у Стороны возникает по истечении 20 (двадцати) календарных дней с даты направления претензии другой Стороне.

13.4. Договор подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Приложение 1. Кадастровый паспорт Земельного участка.

## 15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация «Альфа»

Общество с ограниченной ответственностью «Девелопмент»

«Бизнес-Апарт

190103, Санкт-Петербург, улица Дровяная,  
дом 6, литера А, помещение 3Н.

ОГРН 5067847465483  
ИНН/КПП 7811357036/783901001

Банковские реквизиты:

р/с: 407028109390000005461  
Банк: филиал ОПЕРУ-5 ОАО «Банк ВТБ» в  
г. Санкт-Петербурге  
к/с 30101810200000000704  
БИК 044030704  
ОКПО 96817042 ОКТМО 40306000  
ОКВЭД 70.31.12

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
/Колесников А.В./

«11» июня 2014 г.



194044, Санкт-Петербург, Большой  
Сампсониевский проспект, дом 61, корпус 2,  
лит. А.

ОГРН 1027800556519  
ИНН/КПП 7825665048/780101001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810100000000165  
Банк: ЗАО «Сити Инвест Банк» г. Санкт-  
Петербург  
к/с 30101810600000000702  
БИК 044030702  
ОКПО 39429328  
ОКАТО 40263562000

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
/Андреев И.С./

«11» июня 2014 г.



К Договору аренды земельного участка от «11» июня 2014 г.

Кадастровый паспорт Земельного участка

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство кадастра и картографии» на территории Санкт-Петербурга (далее по тексту - ФАКД) государственной регистрации, кадастра и картографии

(далее по тексту - орган государственного кадастра)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 19/06/001/13-06/009

КВ.1

1	Кадастровый номер: 78-14-000167-37	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	№ кадастрового квартала: 78-14-0001677				
5	Общие сведения				
6	Предельный номер: 78-7677-2002	7	Дата внесения номера в государственную кадастровую систему: 02.12.2004		
8	Местоположение: Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 4-а, литер А				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для размещения объектов				
11	Идентификация: 12 Кадастровая стоимость (К/С): 98485503,69	13	Система координат: МСК 64		
14	Идентификация: 14 Идентификация: "Адапта" Вид права: Собственность	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем: 190103, г. Санкт-Петербург, ул. Дровяных, д.6, лит.А, пом.3Н	
15	Описание земельного участка: Кадастровый номер: 78-14-7677-37 действующий кадастровый номер: 78-14-000167-37				
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):				
17	Дополнительные сведения	17.1			
		17.2			
		17.3			

И.Д.КЕВЕРЬ  
(инициалы, фамилия)

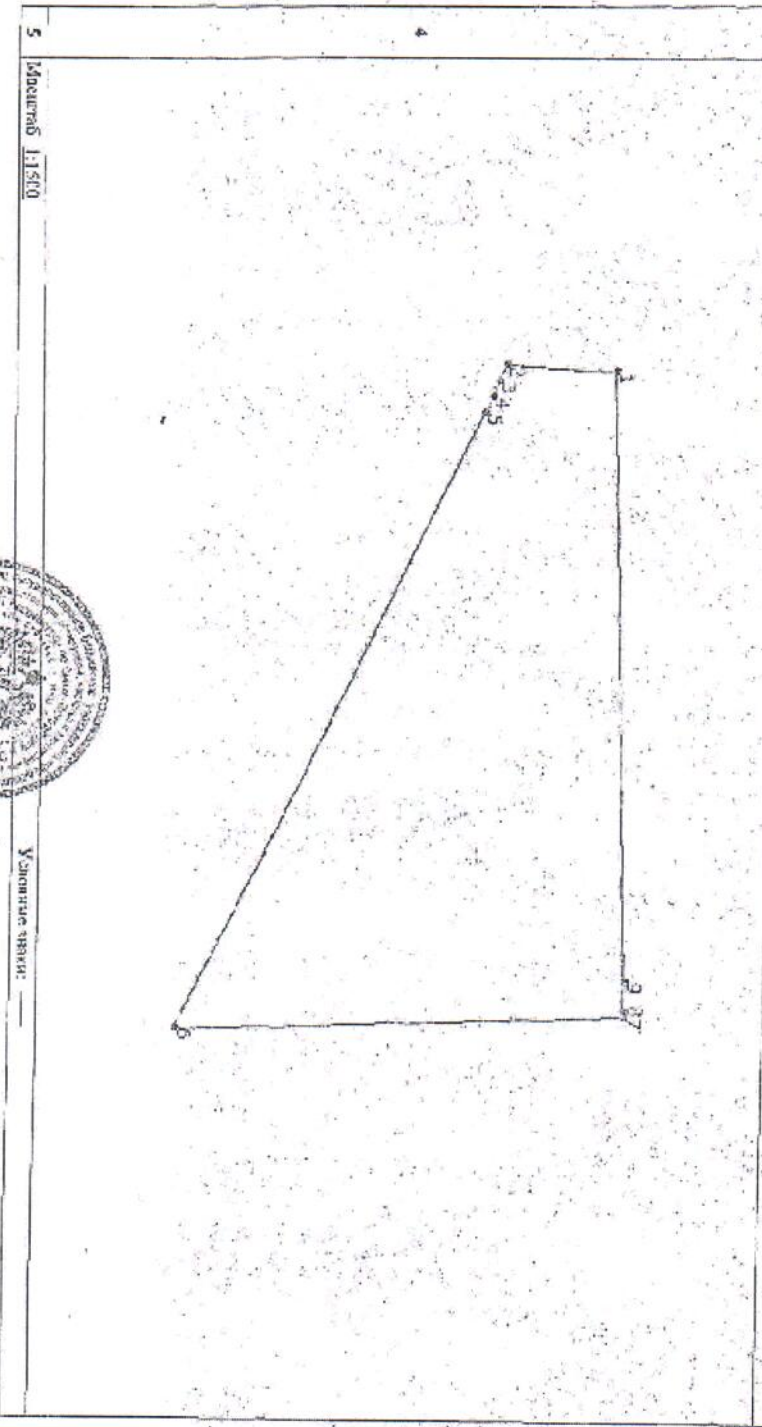


А.А. Колесникова  
(инициалы, фамилия)

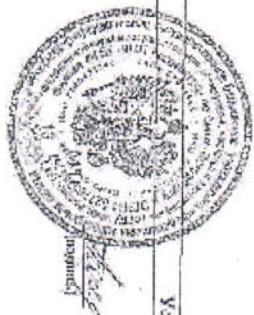
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬШОДЕ И ЧАСТИЦЕ  
 от 24.04.2013 г. № 78/2013-208799

Лист 2

1	Кадастровый номер: 78:14:00707737	2	Лист № 2	3	Итого листов: 8
Линия (граница, схема земельного участка)					



ИЗВЕЩЕНИЕ  
 (информационное документ)



А. А. КИРИКОВА  
 (подпись, фамилия)

Упомянутые стороны: \_\_\_\_\_

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
 от декабря 2013 г. № 78/2013-208/92

Кл.З

1		2		3	
Кадастровый номер: 78:14:007617:17		Лист № 3		Всего листов: 3	
Сведения о части земельного участка и обременениях					
Номер таб.	Учетный номер части	Площадь (кв.)	Характеристики части		
1	2	1	4	Лист, в пользу которых установлено обременение	
2	10	1084	Ореховая зона линейных сетей электропередачи	5	
3	11	125	Ореховая зона кабельных линий электропередачи		
4	12	2027	Ореховая зона водопроводных сетей		
4			Итого:	Отрицательное обременение "Банк "Санкт-Петербург"	
5			Итого:	Отрицательное обременение "Банк "Санкт-Петербург"	
6			Итого:	Отрицательное обременение "Банк "Санкт-Петербург"	
7			Итого:	Отрицательное обременение "Банк "Санкт-Петербург"	
7			Итого:	Отрицательное обременение "Банк "Санкт-Петербург"	

М.П. (подпись)

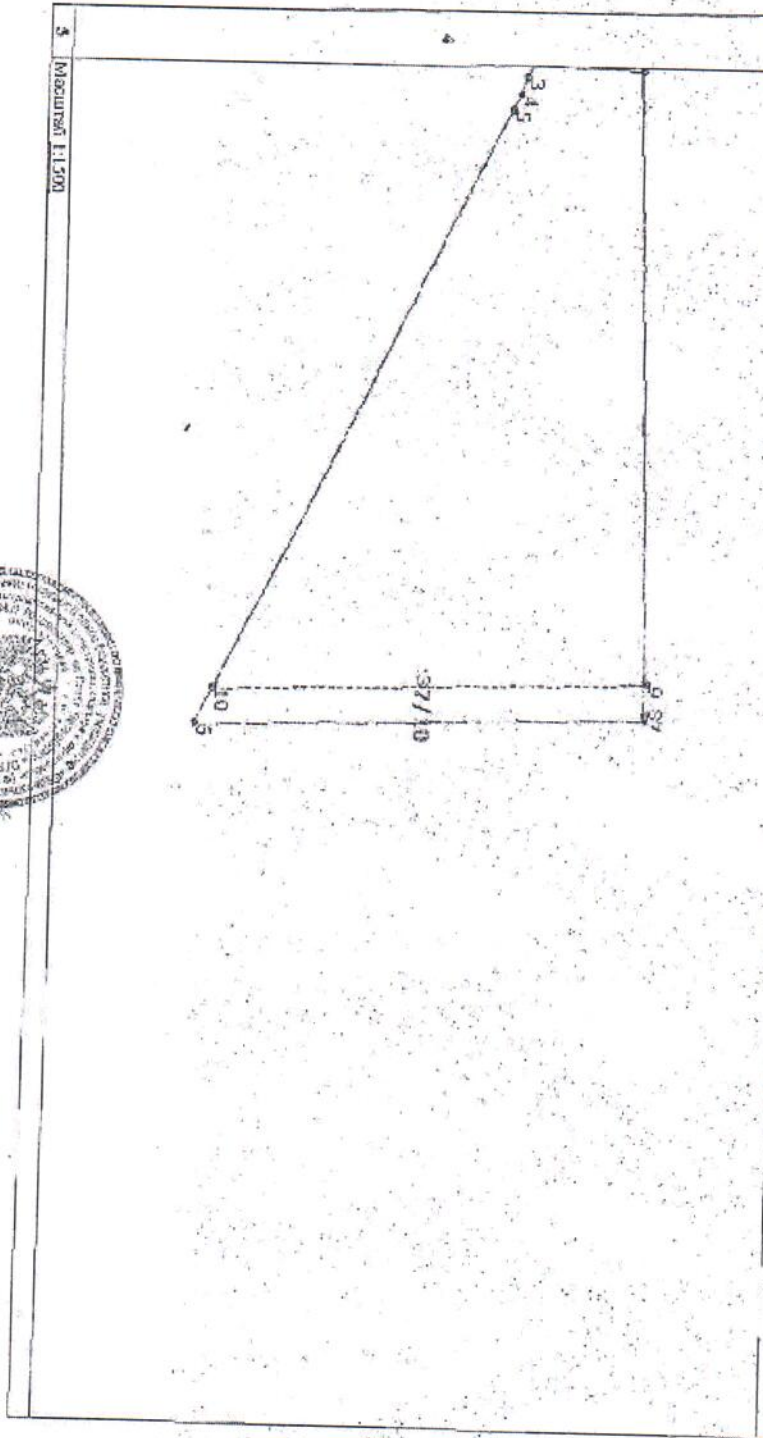


А.А. Колесова  
 (подпись, печать)

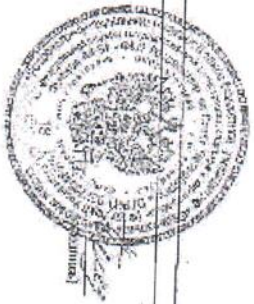
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
от 10 декабря 2013 г. № 78/01/13-2657/9

KP4

1	Кадастровый номер: 78-14-0070707737	2	Лист № 4	3	Всего листов: 8
Листы (выпуск, серия) и/или кадастровый учётный лист		Учётный номер участка: 78-14-0070707737/10			



ИТКАСКИН  
(инициалы владельца)



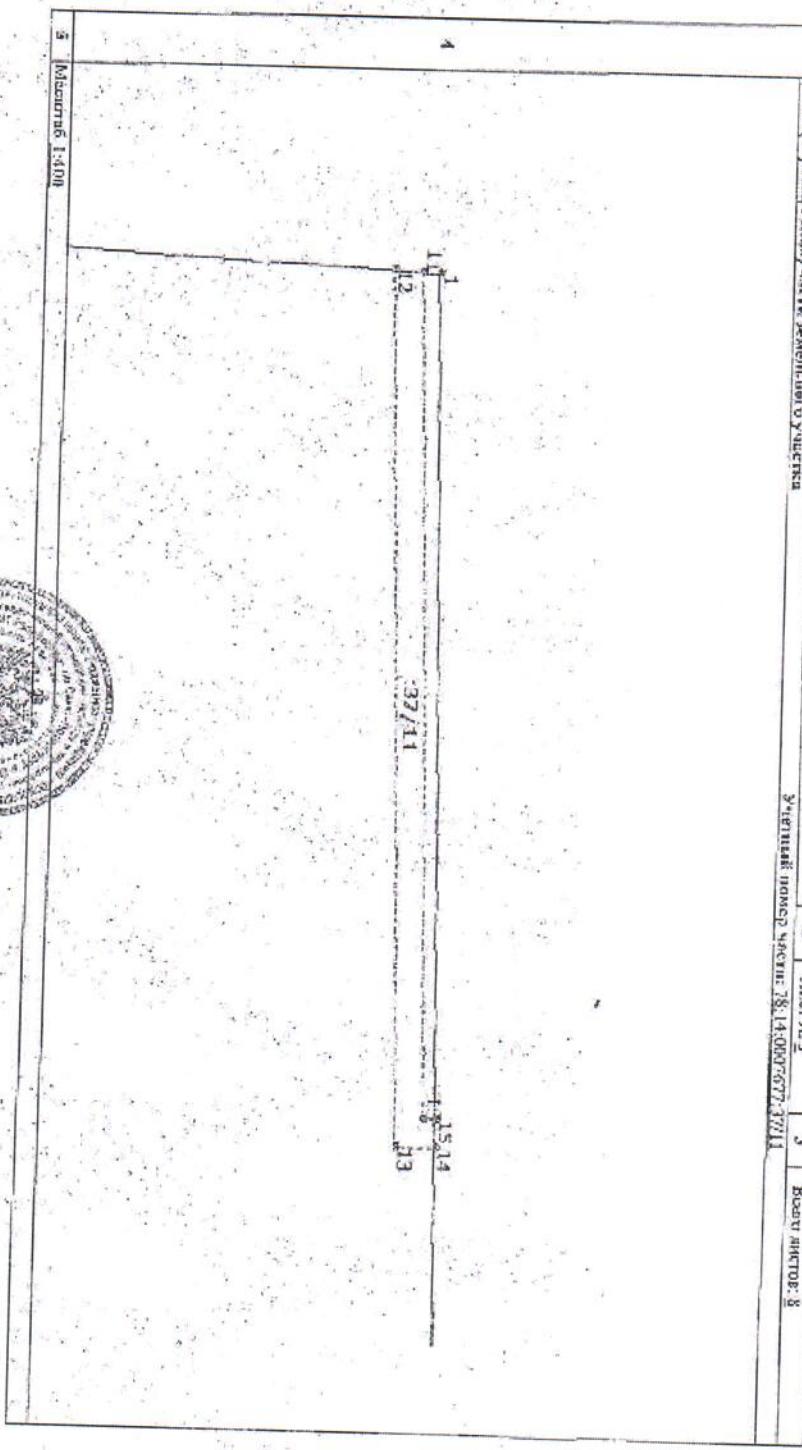
А.А. Ходоскина  
(инициал, фамилия)

5 Масштаб: 1:1000

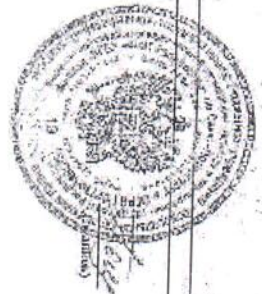
КАДАСТРОВАЯ ЛИСТКА О ЗЕМЕЛЬНМ УЧАСТКЕ  
 № 01-004/001/2013 г. № 78:14:0007677-3/11

№ 4

1	Кадастровый номер: 78:14:0007677-3/11	2	Лист № 5	3	Воды имеют: 8
Имя (фамилия, отчество) участника земельного участка: ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПОДСЕД СОСРЕИ 78:14:0007677-3/11					



Масштаб  
 (подробнее в проекте)

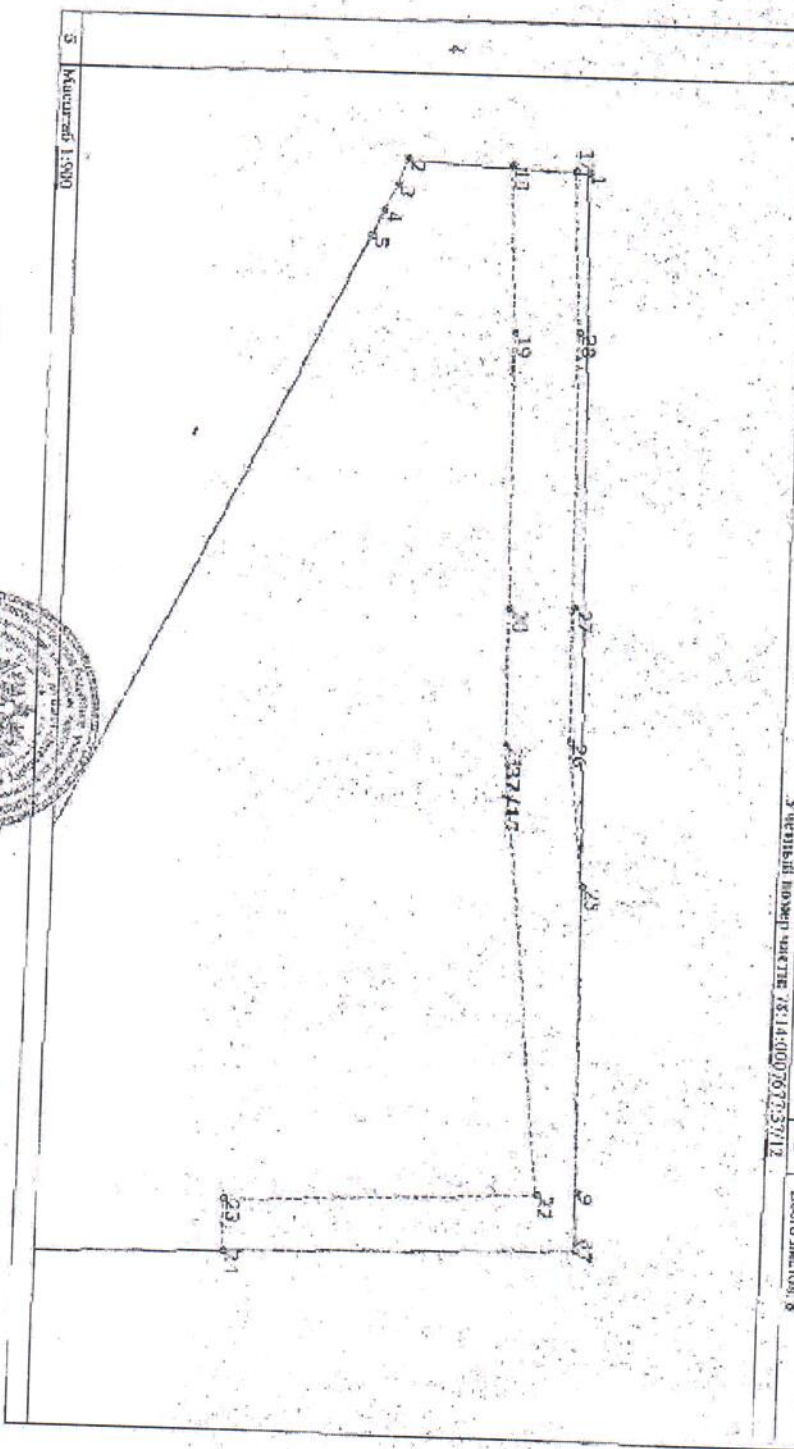


А.А. Копылова  
 Инженер, ф.а.с.и.и.и.



КАДАСТРОВАЯ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ  
 № 19/004/001/2017, № 78:01/17-2/00799

1	Кадастровый номер: 78:01/17-2/00799 План (сметка, смета) участка земельного участка	2	Лист № 6	3	Листа листов: 8
---	--	---	----------	---	-----------------



Масштаб  
 (численно-словесно)



А. А. Кондрова  
 (подпись, фамилия)

КБ4

КАДАСТРОВАЯ ВЕЩКА О ЗЕМЕЛЬНOM УЧАСТКЕ  
от 19 декабря 2013 г. № 78/2013-2-067/9

КВ.5

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 78:14:0007677:67		Лист № 2		Лист № 3		Лист № 8	
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п	№ п/п	Дирекционный угол	Площадь (кв. м)	Описание записки на местности	№ п/п	Судьба отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	9	88° 32'	161,57	—	78:14:0007677:67	Адрес отсутствует
2	2	1	7° 11'	28,41	—	78:14:0007677:67	Адрес отсутствует
3	3	2	292° 36'	4,53	—	—	—
4	4	3	293° 48'	4,54	—	—	—
5	5	4	295° 2'	4,54	—	—	—
6	6	5	295° 47'	181,66	—	—	—
7	7	6	178° 12'	117,43	—	—	—
8	8	7	87° 43'	1,25	—	78:14:0007677:67	Адрес отсутствует
9	9	8	88° 2'	8,12	—	78:14:0007677:67	Адрес отсутствует

Инженер:  
(подпись и печать)



А.А. Колосова  
(подпись и печать)

КАДАСТРОВЫЙ ВЫДЕЛЕНА О ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКЕ  
 "15" декабря 2013 г. № 78/14/009/07/37  
 "15" декабря 2013 г. № 78/21/113-266799

1	Категория земель	Номер участка	Координаты			4	5
			X	Y	Z		
1	земли населенных пунктов	04139.75	115124				
2		84111.40	115122.57				
3		84109.66	115126.75				
4		84107.82	115130.90				
5		84105.91	115133.01				
6		84026.88	115208.58				
7		84184.24	115294.89				
8		84144.20	115295.64				
9		84132.92	115283.52				
10		84031.54	115288.94				
11		84138.59	115123.94				
12		84136.55	115123.84				
13		84138.56	115185.64				
14		84141.35	115185.61				
15		84141.30	115183.62				
16		84140.50	115185.64				
17		84137.82	115123.90				
18		84127.81	115123.40				
19		84128.85	115149.79				
20		84129.78	115191.0				
21		84129.95	1152.430				
22		84137.65	115285.94				
23		84088.64	115288.46				
24		84088.84	115286.61				
25		84142.68	115237.6				
26		84139.92	115214.16				
27		84139.78	115192.96				
28		84138.85	115149.49				

Исполнитель (разработчик документа)



А. А. Калашова  
 (подпись)

Арендодатель  
 ООО «Корпорация «Альфа»

Генеральный директор  
 /Колесников А.В./

«11» июня 2014 г.



Арендатор  
 ООО «Бизнес-Апарт Девелопмент»

Генеральный директор  
 /Андреев И.С./

«11» июня 2014 г.



ошито и

пронумеровано

лист

*Лист 26*



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

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация  
Договора аренды

Дата регистрации 14.06.2016 года

Номер регистрации 78-78/034-78/034/001/2016-678/1

Государственный регистратор

Н.А.Репина



Репина Н.А.



настоящем  
документе

20 06  
Лист