

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ  
№ 01/ЗКС-10083**

Санкт-Петербург

24 октября 2016г.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления инвестиционных проектов Комитета Калининой Натальи Александровны, действующего на основании доверенности от 24.12.2015 № 82913-42, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 19.11.2015, свидетельство о государственной регистрации серия 78 №009308654, ИНН 7842076613, КПП 784201001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1157847394407, адрес (место нахождения): 191144, г.Санкт-Петербург, проспект Бакунина, д. 33, литера Б, в лице генерального директора Климаковой Ольги Федоровны, именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании Устава, с другой стороны, (далее – Стороны) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.05.2016 №373 «О предоставлении земельного участка для строительства гостиницы по адресу: Василеостровский район, ул. Кораблестроителей, участок 2 (западнее пересечения с Новосмоленской наб.)», дата вступления в силу 25.05.2016, (Приложение 1) (далее - постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.05.2016 №373), 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, относящийся к землям населенных пунктов, кадастровый № 78:06:0220401:5, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Кораблестроителей, уч. 2, (западнее пересечения с Новосмоленской набережной), площадью 10635.00 (десять тысяч шестьсот тридцать пять) кв.м (далее - Участок).

Границы Участка обозначены в прилагаемом к Договору (Приложение 2) кадастровом паспорте земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора.

На Участке имеются следующие объекты:

Охранная зона канализационных сетей – 841 кв.м

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3) – 10635 кв.м

Водоохранная зона водного объекта - 9718 кв.м

Прибрежная защитная полоса водного объекта – 6774 кв.м

Охранная зона водопроводных сетей – 64 кв.м

1.2. Участок предоставляется для осуществления Инвестиционного проекта по строительству гостиницы.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение названных условий использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц.

Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

2.1. Инвестиционная деятельность - осуществляемая в порядке, установленном Договором, деятельность Арендатора, связанная с вложением денежных средств и иного имущества в строительство Результата инвестирования, а также совокупность действий по реализации инвестиций, включая исполнение Арендатором инвестиционных условий, связанных с Результатом инвестирования.

2.2. Инвестиционный проект - комплекс работ по осуществлению Инвестиционной деятельности.

2.3. Строительство (строительные работы) - работы по строительству Результата инвестирования, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

2.4. Проектная документация - проектно-сметная и иная документация, необходимая для реализации Инвестиционного проекта, состав которой определен законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга, а также Договором.

2.5. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, передающее денежные средства Арендатору в целях приобретения после окончания строительства Результата инвестирования права собственности на объект жилищного (нежилого) фонда в Результате инвестирования.

2.6. Результат инвестирования - вновь созданная в результате инвестиционной деятельности вещь - недвижимое имущество.

2.7. Арендная плата - совокупность денежных средств, указанных в пункте 4.1.1 Договора, и денежных средств, определенных по правилам, указанным в пункте 4.2 Договора.

## 3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

3.1. Строительство гостиницы на земельном участке площадью 10635.00 (десять тысяч девятьсот двадцать) кв.м, кадастровый № 78:06:0220401:5, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Кораблестроителей, уч. 2, (западнее пересечения с Новосмоленской набережной), в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории.

## 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.05.2016 №373 величина ежегодной арендной платы на период строительства составляет 5 429 482 (пять миллионов четыреста двадцать девять тысяч четыреста восемьдесят два) рублей.

4.1.1. Общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы за период действия Договора, установленный п.9.1 Договора, составляет 38 006 374 (тридцать восемь миллионов шесть тысяч триста семьдесят четыре) руб.

4.2. В случае, если функциональное назначение или площадь Результата инвестирования отличаются от назначения или площади, указанных в пункте 3.1. Договора, Арендатор обязан выплатить сумму денежных средств, определенных в порядке, установленном приложением 3 к Договору.

4.3. Перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1.1. Договора, осуществляется Арендатором в порядке, предусмотренном подпунктом 4.3.1 Договора.

4.3.1. В соответствии с графиком перечисления денежных средств по Договору (приложение 6 к Договору):

- поквартально равными долями, уплачиваемыми не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала (в первом квартале календарного года - не позднее 31 января), в течение срока строительства, указанного в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 20.05.2016 №373.

При этом на сумму, подлежащую перечислению в оплачиваемом квартале, начисляются проценты, равные ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период времени с даты подписания Договора до даты платежа, установленной в Договоре.

Арендатор вправе в течение действия Договора единовременно и досрочно выплатить оставшуюся часть денежной суммы, указанной в пункте 4.1.1. Договора, с начислением на нее процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период со дня подписания Договора до даты ее внесения.

Стороны принимают к сведению, что проценты, указанные в настоящем пункте, не являются неустойкой и применяются для целей определения размера арендной платы по Договору.

4.4. Все платежи по Договору, в том числе неустойка по Договору, перечисляются на счет:

**Счет №40101810200000010001 в Северо-Западное ГУ Банка России,**

**БИК 044030001**

**Получатель: ИНН 7832000076, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга)**

**КБК 83011105011020200120**

**Код ОКТМО 40311000**

4.5. Выплата арендной платы и иных денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами.

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

5.1. Началом реализации инвестиционного проекта является **24 октября 2016г.**

5.2. Реализация Инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Первый этап – инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование.

5.2.2. Второй этап - строительство результата инвестирования (производство строительных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию, в том числе строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры).

Окончание этапа - получение разрешения на ввод результата инвестирования в эксплуатацию в течение 84 месяцев со дня вступления в силу постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.05.2016 №373, то есть по 24.05.2023.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на период осуществления Инвестиционного проекта в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора.

Передача Участка оформляется актом приема-передачи (Приложение 4 к Договору).

6.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка при условии представления Арендатором отчета независимого оценщика о рыночной стоимости Участка с учетом предполагаемой цели использования Участка.

6.1.3. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

6.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

6.1.5. Представить Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора, а также уведомления об изменении, отказе от Договора, направленные Арендатору по инициативе Арендодателя, на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в недельный срок со дня подписания сторонами дополнительного соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора по инициативе Арендодателя, направления Арендатору

уведомления об изменении, отказе от Договора по инициативе Арендодателя.

6.1.6. Представлять Арендатору в недельный срок с момента его обращения справку о выполнении им условий п. 4.1.1. Договора.

6.1.7. На основании уведомления Арендатора о намерении осуществить единовременную досрочную выплату оставшейся части денежной суммы, указанной в пункте 4.1. Договора, в соответствии с абзацем 2 п. 4.3.1 Договора в трехдневный срок с момента получения такого уведомления произвести расчет подлежащей уплате денежной суммы и направить в адрес Арендатора сведения о ее размере.

6.1.8. Обеспечивать рассмотрение обращения Арендатора, поступившее в соответствии с пунктом 6.2.22 Договора, в течение 15 дней с даты его поступления.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Принять по акту приема-передачи Участок в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора.

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

6.2.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

6.2.4. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора при его наличии на Участке.

6.2.5. Выполнять на 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.

6.2.6. Обеспечить выполнение в срок, указанный в разделе 5 Договора, Инвестиционного проекта. В месячный срок с момента истечения срока реализации второго этапа Инвестиционного проекта, установленного в п. 5.2.2 Договора, Арендатор обязан представить Арендодателю разрешение на ввод Результата инвестирования в эксплуатацию.

6.2.7. Обеспечить перечисление арендной платы, указанной в п. 4.1.1. Договора в сроки, указанные в пункте 4.3. Договора и приложении 6 к Договору.

6.2.8. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) 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.

6.2.9. Обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей Инвестиционного проекта, номера Договора, реквизитов (полное наименование юридического лица, (фамилия, имя отчество индивидуального предпринимателя), место нахождения юридического лица, телефон, Ф.И.О. руководителя) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

6.2.10. Заключить договоры на обеспечение Результата инвестирования коммунальными услугами на период осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить заключение договоров на оказание коммунальных услуг сданного в эксплуатацию Результата инвестирования до момента передачи Результата инвестирования собственникам квартир (помещений), либо организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания Результата инвестирования.

6.2.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию возводимого на Участке объекта во время осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить содержание и эксплуатацию Результата инвестирования до момента передачи Результата инвестирования собственникам квартир (помещений), либо организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания

Результата инвестирования.

6.2.12. Обеспечить осуществление проектирования и строительства в соответствии с установленными правилами застройки с соблюдением строительных норм и правил.

6.2.13. Не позднее даты выдачи разрешения на строительство:

заключить договор страхования гражданско-правовой ответственности за причинение третьим лицам вреда, возникающего при осуществлении Инвестиционного проекта (далее - договор страхования), на сумму не менее 10000 МРОТ в течение срока осуществления строительных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию;

представить Арендодателю копию договора страхования и оригинал (для сверки) или нотариально заверенную копию договора страхования, а также платежные поручения (квитанции) об оплате страховой премии по договору страхования (первого ее взноса) с подлинной отметкой банка, приложив копии указанных платежных поручений (квитанций).

6.2.14. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять в Комитет по строительству сведения по установленной форме (Приложение 5) об объемах выполненных работ за истекший квартал.

6.2.15. Нести ответственность за реализацию в полном объеме Инвестиционного проекта независимо от привлечения к его исполнению Участников долевого строительства. Привлечение Участников долевого строительства не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору.

6.2.16. В случае изменения площади фактического землепользования за свой счет обеспечить проведение необходимых землеустроительных работ и представить Арендодателю уточненный кадастровый паспорт Участка, ведомость площадей по функциональному использованию по установленной форме в течение месяца с момента изменения площади фактического землепользования.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в соответствии с изменением площади фактического землепользования и функционального использования территории.

6.2.17. В течение 7 календарных дней с момента совершения сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору (пункт 6.4 Договора) представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение сделки о передаче прав и обязанностей по Договору, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях в указанных сделках.

6.2.18. В течение 7 календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства (пункт 6.4. Договора) представить в Арендодателю копию указанного свидетельства и документа, содержащего описание объекта незавершенного строительства, оформленного органами, осуществляющими кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости.

6.2.19. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 4.2 Договора (несоответствие площади и (или) функционального назначения Результата инвестирования тем показателям, которые указаны в пункте 3.1. Договора), Арендатор обязан в течение месяца с момента изготовления технической документации на Результат инвестирования:

6.2.19.1. Перечислить на счет, указанный в пункте 4.4. Договора, сумму денежных средств, определенную в соответствии с приложением 3 к Договору;

6.2.19.2. Предоставить Арендодателю отчет независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы за земельный участок на дату изготовления технической документации. Отчет не представляется в случае выплаты денежных средств в порядке, установленном пунктом 2.1 приложения 3 к Договору.

6.2.20. Не допускать нахождения на Участке, на территории возводимого на Участке объекта, на территории результата инвестирования третьих лиц, не состоящих с инвестором (генеральным подрядчиком и/или субподрядчиком) в трудовых либо гражданско-правовых отношениях.

6.2.21. В случае принятия решения о единовременной досрочной выплате оставшейся части денежной суммы, указанной в пункте 4.1.1. Договора, в соответствии с пунктом 4.3.1 Договора

не менее чем за две недели до даты осуществления единовременной досрочной выплаты письменно уведомить Комитет о таком решении с указанием даты осуществления выплаты.

6.2.22. После ввода в эксплуатацию результата инвестирования и исполнения всех обязательств, предусмотренных Договором, в целях оформления права собственности Арендатора на результат инвестирования обратиться к Арендодателю за оформлением протокола исполнения обязательств по Договору.

Подписание Сторонами протокола исполнения обязательств по Договору подтверждает исполнение Арендатором обязательств по Договору и является основанием возникновения права собственности Арендатора на результат инвестирования.

6.3. Арендатор не вправе:

6.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу без согласия Арендодателя за исключением случаев, когда согласия Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации, Договором не требуется.

6.3.2. Передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга.

6.4. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передать права и обязанности по Договору в залог, последующий залог, передать права и обязанности по Договору иному лицу, зарегистрировать права на объект незавершенного строительства

6.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор, иные устройства или приспособления, используемые для проведения азартных игр.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы, указанные в пункте 4.1.1. Договора, а также определенные в соответствии с пунктом 4.2. Договора, выплаченные Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

7.2. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

7.3. В случае если в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией на Участке предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры, Арендатор имеет право передать часть Участка, необходимую для строительства объектов инженерной инфраструктуры, в субаренду в пределах срока действия Договора специализированной эксплуатирующей организации для осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями договора присоединения, заключаемого между Арендатором и соответствующей специализированной эксплуатирующей организацией.

7.4. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе, с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS - уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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.

8.2. В случае нарушения условий пункта 5.2.2 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1 % от суммы, указанной в п.4.1.1. Договора, за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения условий пунктов 4.3, 6.2.7. Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения пунктов 5.2.1, 6.2.13 Договора Арендатору начисляются пени в размере 2 установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда, применяемых для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, на момент нарушения обязательства (далее - МРОТ) за каждый день просрочки.

8.5. В случае нарушения пункта 6.2.14 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,4 МРОТ за каждый день просрочки.

8.6. В случае нарушения пунктов 6.2.4, 6.2.10, 6.2.11 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 100 МРОТ.

8.7. В случае нарушения пунктов 6.2.2, 6.2.3, 6.2.8, 6.2.19, 6.2.20, 6.2.22, 6.4, 6.5 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

8.8. Виновная сторона обязана уплатить пени в размере 0.1% от суммы, указанной в пункте 4.1.1. Договора, за каждый день просрочки, в случае нарушения пунктов 6.1.1, 6.2.1 Договора.

8.9. В случае нарушения иных условий Договора виновная сторона обязана уплатить штраф в размере 100 МРОТ.

8.10. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует по 24 мая 2023г.

## **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 следующих случаях:

10.2.1. При возникновении задолженности по внесению установленной Договором арендной платы и (или) пени, предусмотренной пунктом 8.3. Договора, в течение четырех месяцев независимо от последующего внесения платежей.

10.2.2. При нарушении условий, предусмотренных пунктами 5.2.2, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.19, 6.5 Договора.

10.2.3. При неоднократном нарушении условий, предусмотренных пунктом 6.2.4 Договора.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

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

11.2. 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 трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

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

## **12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**



12.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

12.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

12.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

12.4. Договор составлен на 8 листах и подписан в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Общество с ограниченной ответственностью "НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ" - 1 экз.
- Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга - 1 экз.
- Комитет по строительству - 1 экз.
- Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу - 1 экз.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Приложение 1. Постановление Правительства от 20.05.2016 №373.
2. Приложение 2. Кадастровый паспорт земельного участка
3. Приложение 3. Порядок определения корректирующей суммы денежных средств.
4. Приложение 4. Акт приема - передачи Участка.
5. Приложение 5. Форма отчетности Арендатора по Договору.
6. Приложение 6. График перечисления денежных средств.

### 14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д.1, лит.Б

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д.1, лит.Б

Тел.: (812) 576-75-15

Факс: (812) 576-49-10

#### АРЕНДАТОР:

ООО «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ИНН 7842076613

Юридический адрес: 191144, г. Санкт-

Петербург, проспект Бакунина, д. 33, литера Б

Фактический адрес: 191144, г. Санкт-

Петербург, проспект Бакунина, д. 33, литера Б

р/с № 40702810955040015089

к/с № 30101810500000000653

БИК 044030653

в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк

г. Санкт-Петербург

Телефон: (812) 6009009

Факс: (812) 6009010

От Арендодателя

Начальник

Управления инвестиционных проектов  
Комитета



«Согласовано» Юрист КИО

От Арендатора

Генеральный директор

ООО «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Климаксов О.Ф.







## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

20.05.2016

№ 373

О предоставлении земельного участка для строительства гостиницы по адресу: Василеостровский район, ул. Кораблестроителей, участок 2 (западнее пересечения с Новосмоленской наб.)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» и в целях реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 166 «О стратегическом инвестиционном проекте Санкт-Петербурга «Строительство сети гостиниц массового сегмента на территории Санкт-Петербурга» Правительство Санкт-Петербурга

## ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее - Инвестор) для строительства гостиницы земельный участок площадью 10 635 кв.м, кадастровый номер 78:06:0220401:5, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Василеостровский район, ул. Кораблестроителей, участок 2 (западнее пересечения с Новосмоленской наб.) (далее – объект).

2. Установить Инвестору при строительстве объекта инвестиционные условия согласно приложению к настоящему постановлению.

3. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

3.1. В месячный срок заключить с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

3.2. Предусмотреть в Договоре ответственность Инвестора за нарушение сроков строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

3.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н.

Губернатор  
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко

Приложение  
к постановлению  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 20.05.2016 № 373

### ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве гостиницы по адресу: Василеостровский район,  
ул. Кораблестроителей, участок 2 (западнее пересечения с Новосмоленской наб.)

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ» в бюджет Санкт-Петербурга ежегодной арендной платы в размере 5 429 482 руб. в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при строительстве гостиницы на земельном участке площадью 10 635 кв.м, кадастровый номер 78:06:0220401:5, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Василеостровский район, ул. Кораблестроителей, участок 2 (западнее пересечения с Новосмоленской наб.) (далее – объект).

2. Срок строительства объекта - в течение 84 месяцев со дня вступления постановления в силу.



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016 г. № 78/201/16-176493

1	Кадастровый номер:	78:06:0220401:5	2	Лист № 1	3	Всего листов: 8
4	Номер кадастрового квартала:	78:06:0220401				
5	Предельные номера:	78:6:2204А:5, 78:2204А:3001	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 22.03.2006		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, улица Кораблестроителей, участок 2, (западнее пересечения с Новосмоленской набережной)					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для размещения гостиниц					
12	Площадь: 10635 +/- 36 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 361965415.50 руб.					
14	Сведения о правах: не зарегистрировано					
15	Особые отметки: _____					
16	Сведения о природных объектах: _____					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: _____				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 78:2204А:3001				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____					

Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

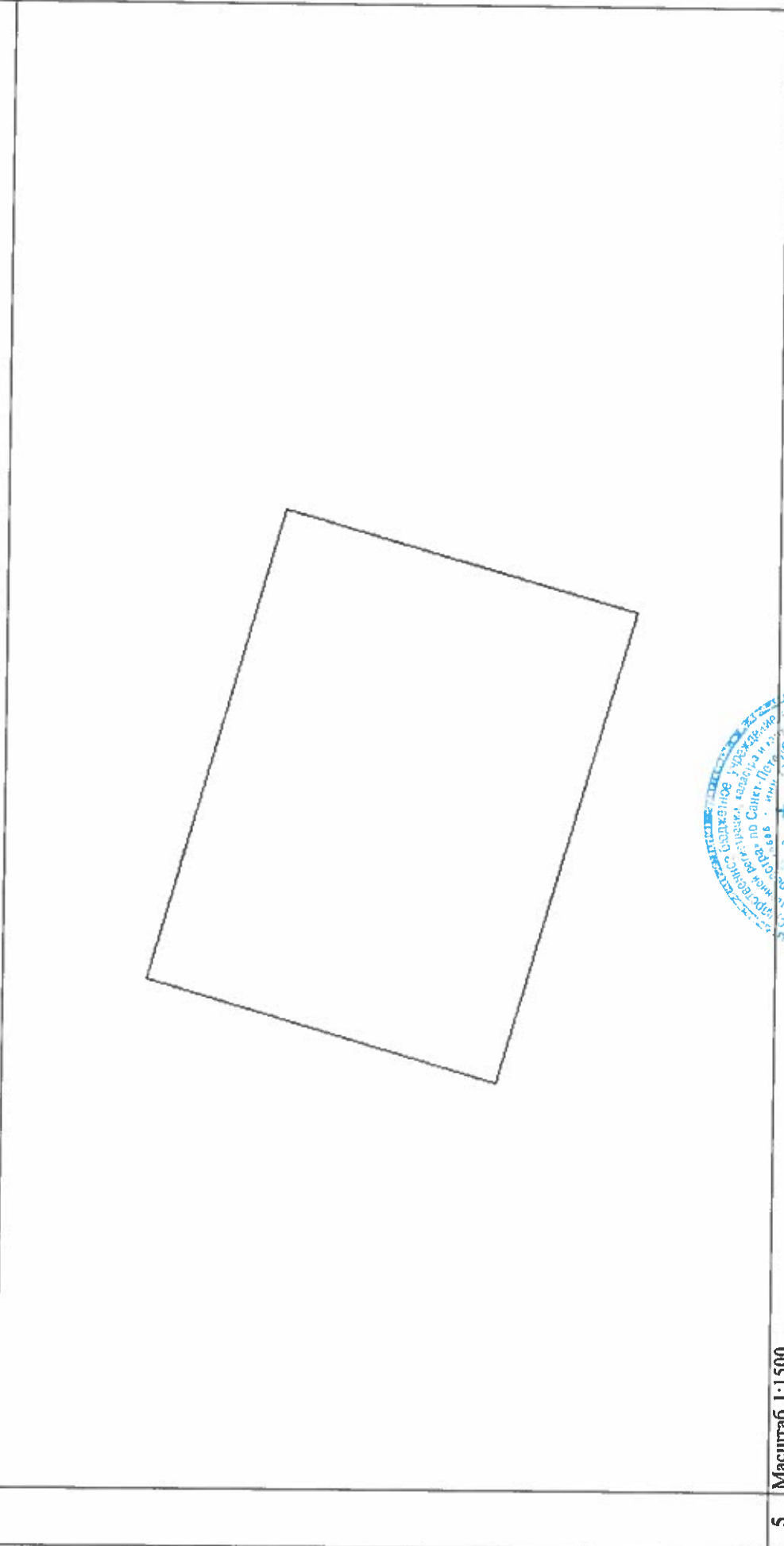
А. С. Поликарпова  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016 г. № 78/201/16-176493

1	Кадастровый номер:	78:06:0220401:5			
4	План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 8



5 Масштаб 1:1500



Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

А. С. Полликарпова  
(инициалы, фамилия)

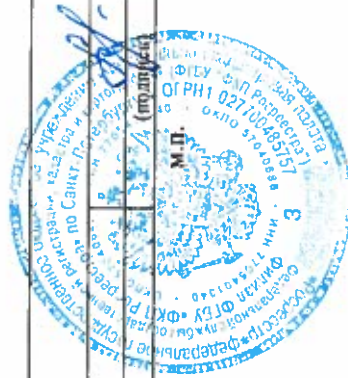
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016 г. № 78/201/16-176493

1	Кадастровый номер:	78:06:0220401:5	2	Лист № 3	3	Всего листов: 8
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	1	10635	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	2	2	9718	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	3	3	6774	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	4	4	64	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	5	5	841	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	6	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	7	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	8	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	9	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	10	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		

Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

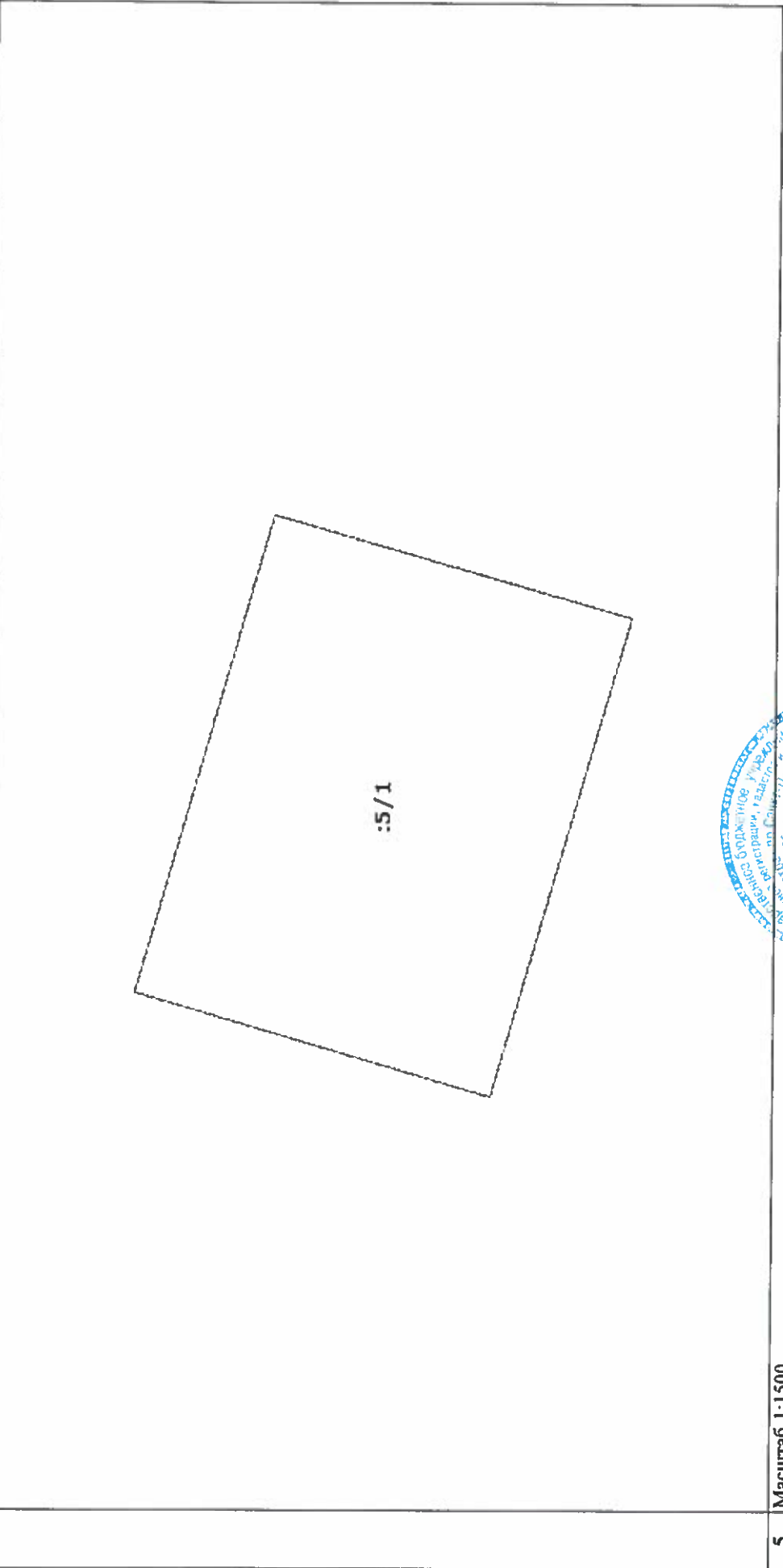
А. С. Поликарпова  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016 г. № 78/201/16-176493

1	Кадастровый номер:	78:06:0220401:5
4	План (чертеж, схема)	части земельного участка
	2	Лист № 4
	3	Всего листов: 8
	Учетный номер части: 78:06:0220401:5/1	



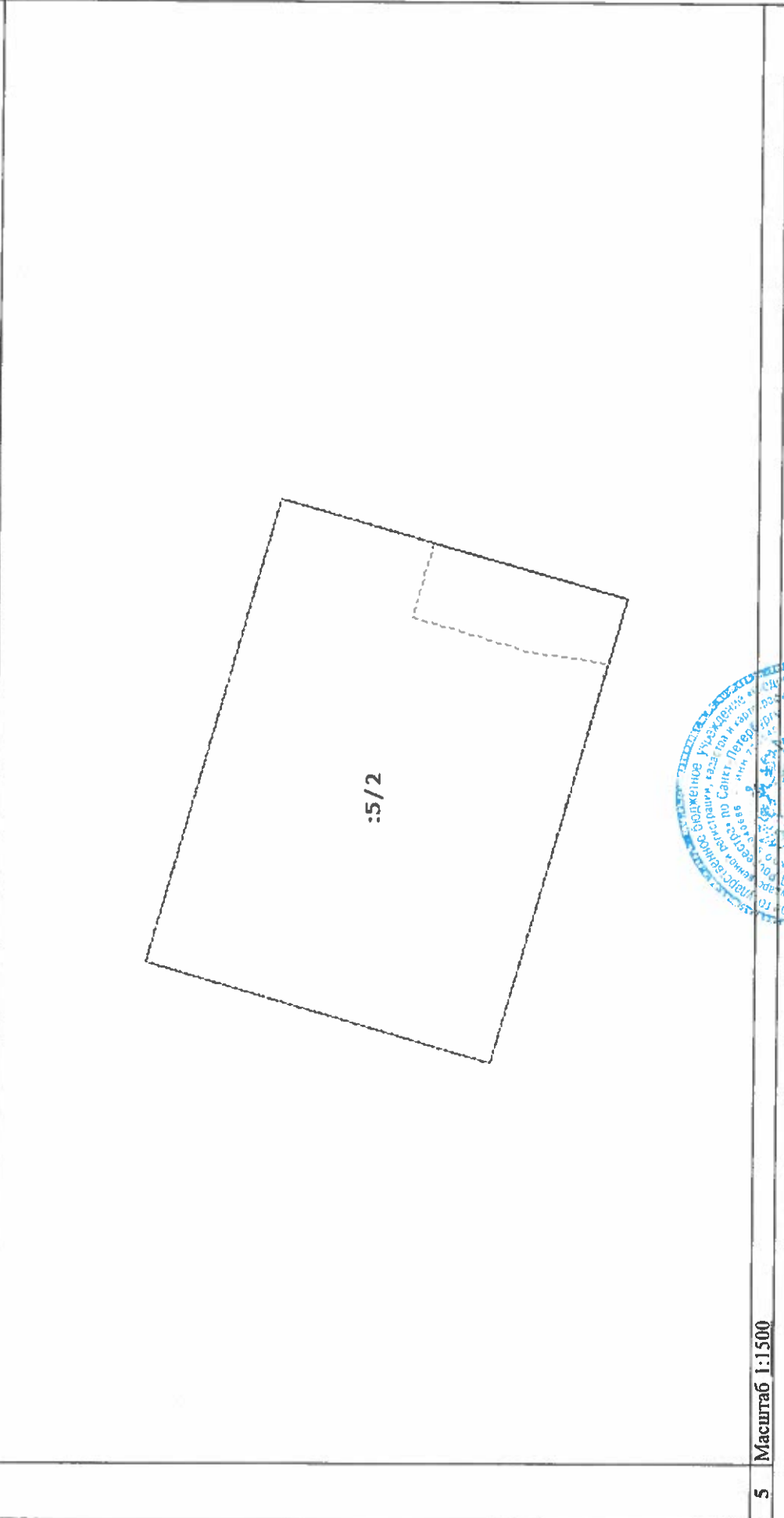
Ведущий инженер	А. С. Поликарпова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016 г. № 78/201/16-176493

1	Кадастровый номер:	78:06:0220401:5	2	Лист № 5	3	Всего листов: 8
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:06:0220401:5/2					



5 Масштаб 1:1500



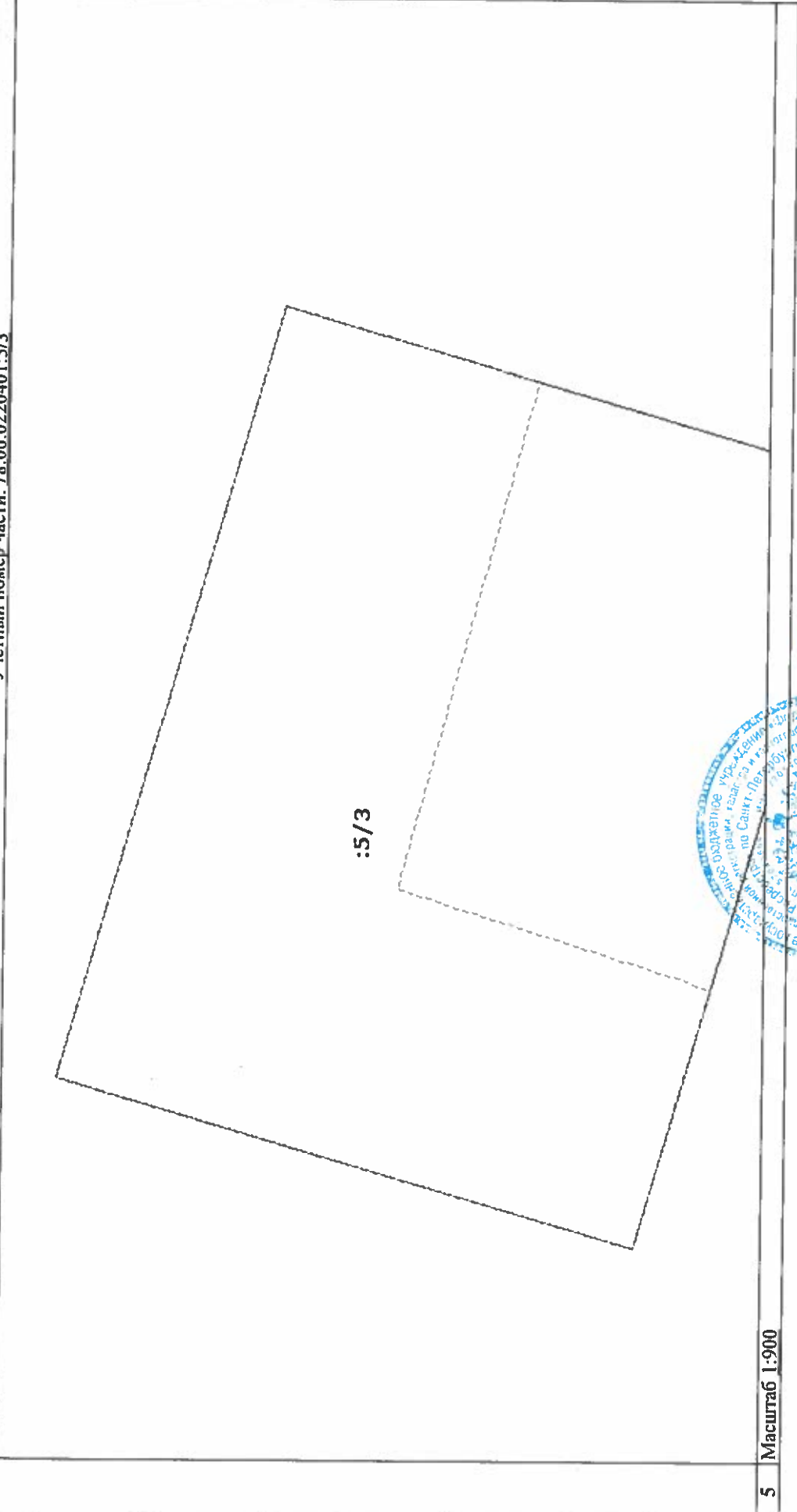
Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

А. С. Поликарпова  
(инициалы, фамилия)

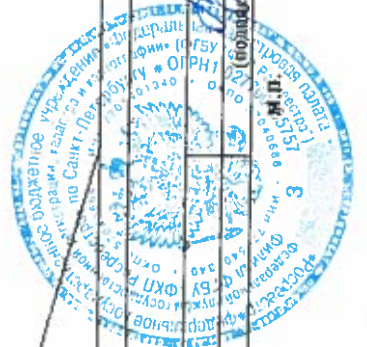
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016 г. № 78/201/16-176493

1	Кадастровый номер:	78:06:0220401:5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:06:0220401:5/3



5 Масштаб 1:900



Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

А. С. Поликарпова  
(инициалы, фамилия)

"01" июня 2016 г. № 78/201/16-176493

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

1 Кадастровый номер: 78:06:0220401:5  
4 План (чертеж, схема) части земельного участка

2 Лист № 7  
3 Всего листов: 8  
Учетный номер части: 78:06:0220401:5/4



5 Масштаб 1:200



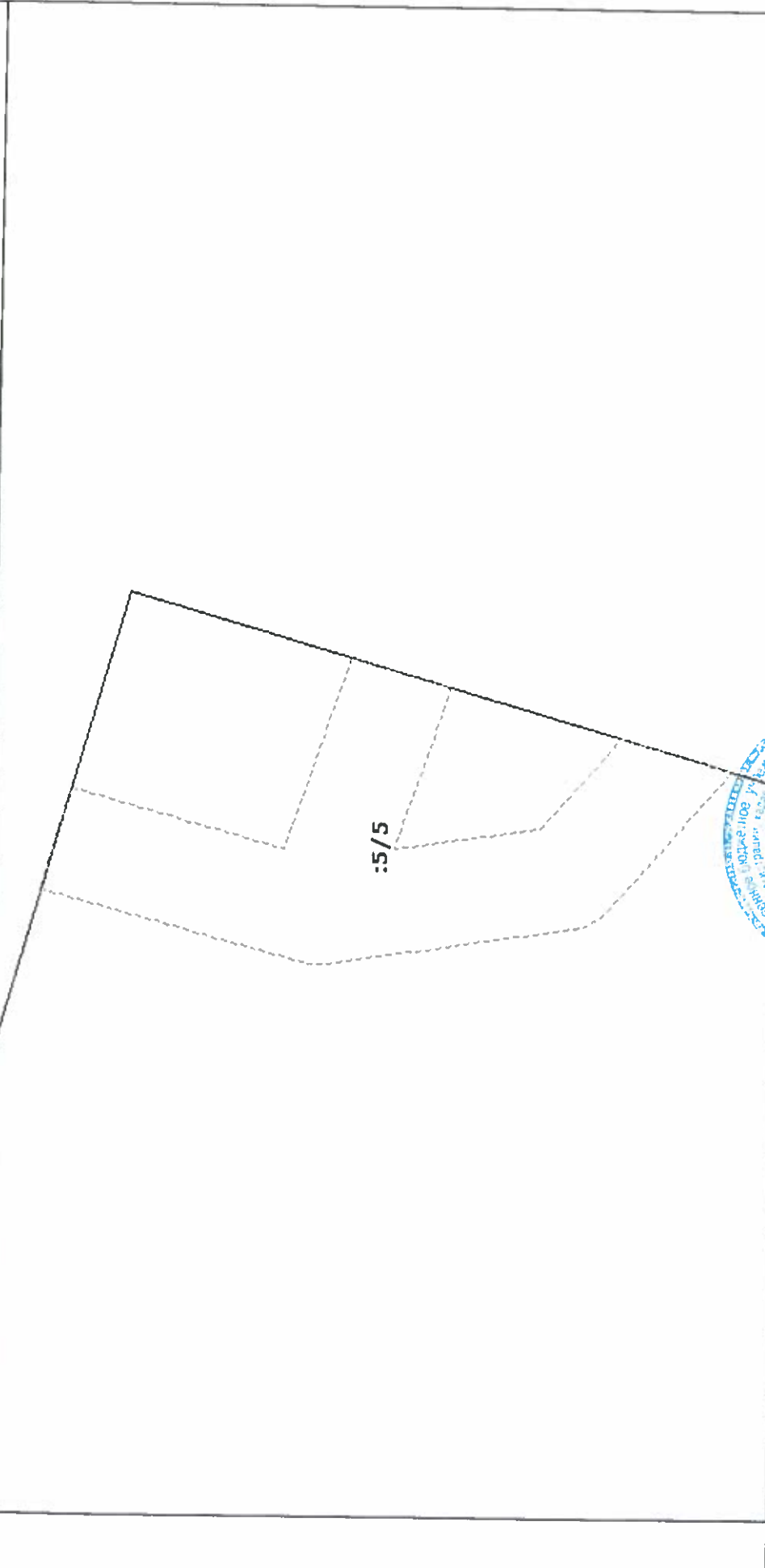
Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

А. С. Поликарпова  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016 г. № 78/201/16-176493

1	Кадастровый номер:	78:06:0220401:5	2	Лист № 8	3	Всего листов: 8
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:06:0220401:5/5					



5 Масштаб 1:600



Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

А. С. Поликарпова  
(инициалы, фамилия)

**Порядок определения корректирующей суммы денежных средств (далее - Порядок)**

Определение корректирующей суммы денежных средств осуществляется:

1. Как положительная разница между размером арендной платы по Договору, определенным на основании отчета независимого оценщика на дату изготовления технической документации на Результат инвестирования\*, и суммой денежных средств, указанной в пункте 4.1.1 Договора, в случае несоответствия функционального назначения Результата инвестирования назначению, указанному в пункте 3.1. Договора.

\* Принимаются во внимание отчеты, на которые получены положительные заключения Государственного унитарного предприятия "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости".

2. По выбору Арендатора в порядке, предусмотренном пунктами 2.1 или 2.2 настоящего Порядка, в случае несоответствия площади Результата инвестирования площади, указанной в пункте 3.1. Договора:

2.1. Согласно формуле, приведенной ниже, с начислением процентов за период со дня заключения Договора до даты платежа, равных ставке рефинансирования Центрального Банка России на день заключения Договора:

$$Ск = \frac{С (П1 - П)}{П},$$

где:

Ск - сумма корректирующих денежных средств, без начисления процентов;

С - сумма денежных средств, указанных в пункте 4.1.1 Договора;

П - общая площадь объекта недвижимости, предполагавшегося к созданию, которая использовалась при определении суммы денежных средств, указанных в пункте 4.1.1 Договора;

П1 - общая площадь вновь созданного объекта недвижимости, определенная в результате проведения кадастрового учета.

Стороны принимают к сведению, что проценты, указанные в настоящем пункте, не являются неустойкой и применяются для целей определения размера арендной платы по Договору.

2.2. Как положительная разница между размером арендной платы, определенным на основании отчета независимого оценщика на дату изготовления технической документации на Результат инвестирования, и суммой денежных средств, указанных в пункте 4.1.1 Договора.

Акт приема-передачи участка

24.10.2016

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 24.10.2016 № 01/ЗКС-10083, заключенного между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника управления **Управление инвестиционных проектов Комитета Калинин Натальи Александровны**, действующего на основании доверенности от 24.12.2015 № 82913-42, и **Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 19.11.2015, свидетельство о государственной регистрации серия 78 №009308654, ИНН 7842076613, КПП 784201001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1157847394407, адрес (место нахождения): 191144, г.Санкт-Петербург, проспект Бакунина, д. 33, литера Б, в лице генерального директора Климаковой Ольги Федоровны, действующий на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор".

В соответствии с п.п.6.1.1, 6.2.1 указанного Договора, Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок, расположенный по адресу:

г.Санкт-Петербург, улица Кораблестроителей, уч. 2, (западнее пересечения с Новосмоlesкой набережной) общей площадью 10635.00 (десять тысяч шестьсот тридцать пять) кв.м., кадастровый № 78:06:0220401:5.

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок и объекты, расположенные на нем, передаются в состоянии, не препятствующем осуществлению инвестиционного проекта в соответствии с договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 24.10.2016 № 01/ЗКС-10083.

Арендодатель:

Арендатор:

Начальник Управления инвестиционных  
проектов Комитета

Генеральный директор  
ООО «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ  
ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Калинина Н.А.

Климакова О.Ф.





**Приложение №5**  
**к договору аренды земельного участка**  
**на инвестиционных условиях**  
**от 24.10.2016 № 01/ЗКС-10083**

**Форма отчетности арендатора**  
**Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ**  
**ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях**  
**от 24.10.2016 № 01/ЗКС-10083**

1. Основные сведения по объекту:

\_\_\_\_\_ ,  
(наименование)

Земельный участок, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Кораблестроителей, уч. 2, (западнее пересечения с Новосмолеской набережной).

Общая площадь 10635.00 (десять тысяч шестьсот тридцать пять) кв.м.

Строительный объем \_\_\_\_\_ куб.м

Количество этажей \_\_\_\_\_

Общая площадь квартир \_\_\_\_\_ кв.м, в т.ч. квартир \_\_\_\_\_ шт.

Общая площадь нежилой части (встроенно-пристроенные помещения) \_\_\_\_\_ кв.м

Конструктивные решения:

Фундамент

Стены

Кровля

2. Отчет о выполнении работ:

№ п/п	Виды работ	Процент выполнения
1	Проектирование	
2	Земляные работы	
3	Фундамент	
4	Каркас	
5	Специальные внутренние работы	
6	Отделочные работы	
7	Инженерные сети	
8	Благоустройство территории	

3. Отчет о выполнении работ в графическом виде (отразить действительное состояние выполненных работ по объекту за отчетный период):

### Виды выполняемых работ

Проектирование	-	-									
Земляные работы		-	-	-							
Фундамент				-	-	-					
Каркас						-	-	-	-	-	
Специальные внутренние работы											
Отделочные работы											
Инженерные сети											
Благоустройство территории											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Выполнение по кварталам.

Выводы: (относительно хода выполнения работ)

#### 4. Финансово-экономическая сводка:

№ п/п	Виды работ	Объем реализованных (итоговый)	Процент реализованных средств
1	Проектирование		
2	Земляные работы		
3	Фундамент		
4	Каркас		
5	Специальные внутренние работы		
6	Отделочные работы		
7	Инженерные сети		
8	Благоустройство территории		

5. Выполнение инвестиционных условий договора

5.1. Передача имущества в собственность Санкт-Петербурга.

Указывается перечень имущества, переданного в собственность Санкт-Петербурга за отчетный период

5.2. Перечисление арендных платежей по Договору.

Указываются реквизиты соответствующих платежных поручений, отправленных за отчетный период с указанием сумм.

5.3. \_\_\_\_\_

6. Наличие документов, подтверждающих выполнение обязательных условий договора  
Прикладываются копии актов, платежных поручений и т.д.

7. Бухгалтерская отчетность за отчетный период.

Бухгалтерский баланс (форма N 1)

Отчет о прибылях и убытках (форма N 2)

" \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Генеральный директор  
ООО «НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
Климакова О.Ф.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

## График перечисления денежных средств

арендатор: **ООО "НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**дата окончания срока реконструкции и строительства: **24.05.2023**сумма арендной платы за период  
реконструкции и строительства: **38 006 374.000 руб.**курс валюты: **1 руб.**ставка рефинансирования: **10 %**

	Период аренды	Срок оплаты	Сумма квартальной выплаты	Сумма процента по ставке рефинансирования	Сумма, подлежащая оплате, с учетом процента	Валюта платежа
1	24.10.2016 - 31.12.2016	03.11.2016	1 407 643.48	3 312.01	1 410 955.50	руб.
2	01.01.2017 - 31.03.2017	31.01.2017	1 407 643.48	28 964.36	1 436 607.85	руб.
3	01.04.2017 - 30.06.2017	10.04.2017	1 407 643.48	63 126.13	1 470 769.62	руб.
4	01.07.2017 - 30.09.2017	10.07.2017	1 407 643.48	98 493.49	1 506 136.97	руб.
5	01.10.2017 - 31.12.2017	10.10.2017	1 407 643.48	135 114.12	1 542 757.60	руб.
6	01.01.2018 - 31.03.2018	31.01.2018	1 407 643.48	172 625.15	1 580 268.63	руб.
7	01.04.2018 - 30.06.2018	10.04.2018	1 407 643.48	210 203.10	1 617 846.58	руб.
8	01.07.2018 - 30.09.2018	10.07.2018	1 407 643.48	249 107.19	1 656 750.67	руб.
9	01.10.2018 - 31.12.2018	10.10.2018	1 407 643.48	289 389.88	1 697 033.36	руб.
10	01.01.2019 - 31.03.2019	31.01.2019	1 407 643.48	330 652.01	1 738 295.49	руб.
11	01.04.2019 - 30.06.2019	10.04.2019	1 407 643.48	371 987.75	1 779 631.24	руб.
12	01.07.2019 - 30.09.2019	10.07.2019	1 407 643.48	414 782.25	1 822 425.74	руб.
13	01.10.2019 - 31.12.2019	10.10.2019	1 407 643.48	459 093.21	1 866 736.70	руб.
14	01.01.2020 - 31.03.2020	31.01.2020	1 407 643.48	504 481.56	1 912 125.04	руб.
15	01.04.2020 - 30.06.2020	10.04.2020	1 407 643.48	550 462.12	1 958 105.60	руб.
16	01.07.2020 - 30.09.2020	10.07.2020	1 407 643.48	597 548.36	2 005 191.84	руб.
17	01.10.2020 - 31.12.2020	10.10.2020	1 407 643.48	646 303.15	2 053 946.63	руб.
18	01.01.2021 - 31.03.2021	31.01.2021	1 407 643.48	696 243.37	2 103 886.85	руб.
19	01.04.2021 - 30.06.2021	10.04.2021	1 407 643.48	746 272.68	2 153 916.16	руб.
20	01.07.2021 - 30.09.2021	10.07.2021	1 407 643.48	798 067.55	2 205 711.03	руб.
21	01.10.2021 - 31.12.2021	10.10.2021	1 407 643.48	851 697.81	2 259 341.29	руб.
22	01.01.2022 - 31.03.2022	31.01.2022	1 407 643.48	906 632.05	2 314 275.53	руб.
23	01.04.2022 - 30.06.2022	10.04.2022	1 407 643.48	961 664.29	2 369 307.77	руб.
24	01.07.2022 - 30.09.2022	10.07.2022	1 407 643.48	1 018 638.65	2 426 282.13	руб.
25	01.10.2022 - 31.12.2022	10.10.2022	1 407 643.48	1 077 631.94	2 485 275.42	руб.
26	01.01.2023 - 31.03.2023	31.01.2023	1 407 643.48	1 138 059.61	2 545 703.09	руб.

**График перечисления денежных средств**

арендатор: **ООО "НОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

дата окончания срока реконструкции и строительства: **24.05.2023**


сумма арендной платы за период реконструкции и строительства: **38 006 374.000 руб.**

курс валюты: **1 руб.**

ставка рефинансирования: **10 %**

Период аренды	Срок оплаты	Сумма квартальной выплаты	Сумма процента по ставке рефинансирования	Сумма, подлежащая оплате, с учетом процента	Валюта платежа
01.04.2023 - 24.05.2023	10.04.2023	1 407 643.48	1 198 595.07	2 606 238.55	руб.
		<b>38 006 374.00</b>	<b>14 519 148.85</b>	<b>52 525 522.85</b>	

ито:

От Арендатора:  Подписи сторон:

М. П.



От Арендодателя:



дата расчета: 24.10.2016

Исполнитель: Абдулова ЭИ

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
Номер регистрационного округа 78  
Произведена государственная регистрация  
договора аренды  
Дата регистрации 19.10.16  
№ регистрации 78-78/2016-1/1  
Регистратор Ермаков О.С.



В настоящем документе  
Прошито и скреплено печатью  
25 лист(ов)  
Начальник Управления  
инвестиционных проектов  
И.А. Калинин

