

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ
№ 19/ЗКС-10828**

Санкт-Петербург

14 мая 2021 г.

Санкт-Петербург - субъект Российской Федерации - город федерального значения (далее – Санкт-Петербург), представленный Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Арендодатель), действующим в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга», в лице заместителя председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Кононевской Ксении Александровны, действующего на основании доверенности от 04.02.2021, зарегистрированной за № 78/323-н/78-2021-1-1, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Флагман», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 29.04.2005, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1037804029780, ИНН 7802206680, КПП 784301001, адрес (место нахождения): 197706, г.Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Всеволода Боброва, д. 21, литера А, офис 1, в лице генерального директора Богдановой Тамары Андреевны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.03.2021 № 128, дата вступления в силу 20.03.2021, (Приложение 1) (далее - Постановление Правительства Санкт-Петербурга), 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 номер 78:38:0011501:194, находящийся по адресу: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Грибная улица, участок 1, (юго-западнее пересечения с Рыбацкой улицей) площадью 5 942 (пять тысяч сто тринадцать) кв.м (далее - Участок).**

Границы Участка обозначены в прилагаемой к Договору (Приложение 2) выписке из Единого государственного реестра недвижимости, являющейся неотъемлемой частью Договора.

На Участке имеются следующие объекты:

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:38:0011501:3837,

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:38:0011501:3836 (частично).

В отношении Участка установлены следующие ограничения в использовании (обременения):

- охранная зона газораспределительной сети ориентировочной площадью 31 кв.м,
- охранная зона газораспределительной сети ориентировочной площадью 32 кв.м,
- охранная зона водопроводных сетей ориентировочной площадью 214 кв.м,
- охранная зона водопроводных сетей ориентировочной площадью 356 кв.м,
- охранная зона канализационных сетей ориентировочной площадью 860 кв.м.

Участок находится в фактическом пользовании Арендатора, подписание акта приема-передачи Участка не требуется.

1.2. Участок предоставляется для осуществления завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 78:38:0011501:3837 под малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

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 Договора, 4.4 - 4.4.2 Договора и денежных средств, определенных по правилам, указанным в пункте 4.2 Договора.

3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

3.1. Завершение строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 78:38:0011501:3837 под малоэтажную многоквартирную жилую застройку на земельном участке площадью 5 942 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011501:194 по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Грибная улица, участок 1, (юго-западнее пересечения с Рыбацкой улицей) общей площадью не более 9 093,67 кв.м, в соответствии с градостроительным планом Участка и градостроительными регламентами, установленными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга величина арендной платы составляет 21 730 000 (двадцать один миллион семьсот тридцать тысяч) руб. на период строительства, установленный пунктом 5.2.2 Договора.

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 Договора, осуществляется Арендатором в порядке, предусмотренном подпунктом 4.3.1 Договора.

4.3.1. В соответствии с приложением 4 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.

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 срока Договора единовременно и досрочно выплатить оставшуюся часть денежной суммы, указанной в пункте 4.1 Договора, с начислением на нее процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день заключения Договора, за период со дня заключения Договора до дня ее внесения.

Стороны принимают к сведению, что проценты, указанные в настоящем пункте, не являются неустойкой и применяются для целей определения стоимости права на заключение Договора.

4.4. После окончания срока строительства, предусмотренного пунктом 5.2.2 Договора, перечисление арендной платы осуществляется Арендатором в следующем порядке:

4.4.1. В случае если Результат инвестирования введен в эксплуатацию, арендная плата рассчитывается в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующими исчисление размера арендной платы за земельные участки.

Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при ежемесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

4.4.2. В случае отсутствия разрешения на ввод результата инвестирования в эксплуатацию, выданного уполномоченным органом в срок, указанный в п. 5.2.2 Договора, арендная плата определяется по следующей формуле:

$A_{кв.} = П / К_{общ} * K_{кв.}$, где

Акв. – квартальная арендная плата, подлежащая взиманию по Договору после истечения срока, указанного в п. 5.2.2 Договора,

П – размер платы за период строительства, указанный в п. 4.1 Договора;

Кобщ. – количество месяцев реализации инвестиционного проекта в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга (36 месяцев);

Ккв. – количество месяцев в оплачиваемом квартале.

Арендная плата, указанная в настоящем пункте Договора, уплачивается поквартально, не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала (в первом квартале календарного года - не позднее 31 января). В случае, если после истечения срока строительства, предусмотренного пунктом 5.2.2 Договора, образовывается неполный платежный период (квартал), арендная плата за первый (неполный) оплачиваемый квартал уплачивается в течение десяти дней после истечения срока строительства, предусмотренного пунктом 5.2.2 Договора.

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.

4.5. Все платежи по Договору, за исключением пеней и штрафов по Договору, перечисляются по реквизитам:

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу
г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счёта: 40102810945370000005

Номер казначейского счёта: 03100643000000017200

Код бюджетной классификации 830 111 05011 02 0200 120

Код ОКТМО 40362000

Получатель:

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

4.5-1. Пени и штрафы по Договору перечисляются по реквизитам:

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу
г. Санкт-Петербург БИК 014030106

Номер банковского счёта: 40102810945370000005

Номер казначейского счёта: 03100643000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 16 07090 02 0000 140

Код ОКТМО 40362000

Получатель:

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

4.6. 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 14 мая 2021 г.

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 срок не более 36 месяцев с даты вступления в силу Постановления Правительства Санкт-Петербурга, то есть по **19 марта 2024 г.**

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Исключен.

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

6.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

6.1.4. 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 государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами Договора, дополнительного соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора по инициативе Арендодателя, направления Арендатору уведомления об изменении, отказе от Договора по инициативе Арендодателя.

6.1.5. Представлять Арендатору в недельный срок с момента его обращения справку о выполнении им условий п. 4.1, 4.4-4.4.2 Договора.

6.1.6. На основании уведомления Арендатора о намерении осуществить единовременную досрочную выплату оставшейся части денежной суммы, указанной в пункте 4.1 Договора, в соответствии с абзацем 3 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.

6.1.7. Обеспечивать рассмотрение обращения Арендатора, поступившее в соответствии с пунктом 6.2.21 Договора, в течение 15 дней с даты его поступления.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Исключен.

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, 4.4 – 4.4.2 Договора в сроки, указанные в пункте 4.3., 4.4 – 4.4.2 Договора и приложении 4 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 Арендодателю, в Комитет по строительству и в Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга паспорт объекта, содержащий сведения об объемах выполненных работ за истекший квартал, по установленной форме (Приложение 5).

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 течение 7 календарных дней с момента совершения сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору (пункт 6.3 Договора), представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение сделки о передаче прав и обязанностей по Договору, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях в указанных сделках.

6.2.17. В течение 7 календарных дней со дня получения выписки из ЕГРН, удостоверяющей государственную регистрацию прав на объект незавершенного строительства (пункт 6.3 Договора), представить Арендодателю копию указанного документа.

6.2.18. 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:

6.2.18.1. Перечислить на счет, указанный в пункте 4.5. Договора, сумму денежных средств, определенную в соответствии с приложением 3 к Договору.

6.2.18.2. 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.

6.2.19. 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.

6.2.20. В случае принятия решения о единовременной досрочной выплате оставшейся части денежной суммы, указанной в пункте 4.1 Договора, в соответствии с пунктом 4.3.1 Договора не менее чем за две недели до даты осуществления единовременной досрочной выплаты письменно уведомить Арендодателя о таком решении с указанием даты осуществления выплаты.

Единовременную досрочную выплату оставшейся части денежной суммы, указанной в пункте 4.1 Договора, в соответствии с пунктом 4.3.1 Договора осуществить в соответствии с расчетом подлежащей выплате денежной суммы, выполненным Арендодателем на основании пункта 4.3.1 Договора.

6.2.21. 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.

6.2.22. Выполнять установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга требования к антитеррористической защищенности Участка.

6.3. Арендатор:

6.3.1. Не вправе:

1) передать права и обязанности по Договору в залог, последующий залог, передать права и обязанности по Договору иному лицу без согласия Арендодателя, за исключением случаев, когда согласия Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации, не требуется;

2) передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга, пунктом 7.3 Договора.

6.3.2. Вправе с согласия Арендодателя зарегистрировать права на объект незавершенного строительства.

6.4. 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, 4.4-4.4.2 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.

7.5. Арендатор обязан в месячный срок с момента подписания Договора погасить задолженность за фактическое пользование Участком (неосновательное обогащение) за период с 24.08.2017 по 13.05.2021 в размере 9 575 836.74 руб. Проценты за пользование чужими денежными средствами с 24.08.2017 рассчитываются Арендатором самостоятельно и подлежат оплате по день фактического исполнения обязательства.

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 0,05 % от суммы, указанной в п.4.1 Договора, за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения условий пунктов 4.3, 4.4-4.4.2, 6.2.7. Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,05% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения пунктов 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, 6.2.18, 6.2.19, 6.2.21, 6.3, 6.4 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

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

8.9. 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 13 мая 2024 г.

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, 6.2.18, 6.4 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 10 листах и подписан в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Общество с ограниченной ответственностью «Флагман» - 1 экз.
- Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга - 1 экз.
- Комитет по строительству - 1 экз.
- Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга - 1 экз.
- Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу - 1 экз.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 19.03.2021 № 128.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
3. Порядок определения корректирующей суммы денежных средств.
4. График перечисления денежных средств по Договору.
5. Паспорт объекта.

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИНН 7832000076, КПП 784201001

Адрес: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 20, литера А, пом. 2-Н

Телефон: 576-75-15

Факс: 576-49-10

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Флагман»

Адрес: 197706, Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Всеволода Боброва, д. 21, литера А,
офис 1

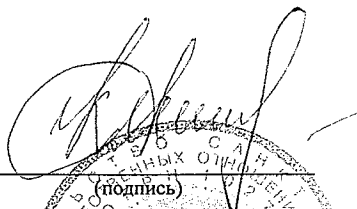
ИНН 7802206680, КПП 784301001

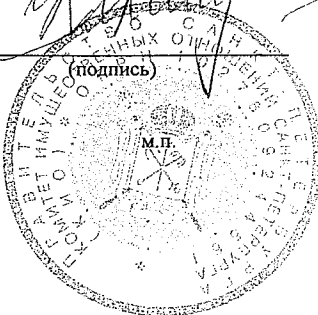
ОГРН 1037804029780

15. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

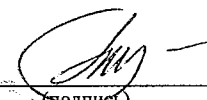
Заместитель председателя Комитета
Кононевская К.А.




(подпись)

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Флагман»
Богданова Т.А.



(подпись)

М.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

окуд

19.03.2021№ 128

О предоставлении земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства под малоэтажную многоквартирную жилую застройку по адресу: Курортный район, г.Сестрорецк, Грибная ул., участок 1 (юго-западнее пересечения с Рыбацкой ул.)

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» Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Флагман» (далее – Инвестор) для завершения строительства объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 78:38:0011501:3837, под малоэтажную многоквартирную жилую застройку земельный участок площадью 5 942 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011501:194, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Курортный район, г.Сестрорецк, Грибная ул., участок 1 (юго-западнее пересечения с Рыбацкой ул.) (далее – объект).

2. Установить Инвестору при завершении строительства 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 завершения 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 Соколова М.Ю.

Губернатор
Санкт-Петербурга



А.Д.Беглов

Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 19.03.2021 № 128

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при завершении строительства объекта незавершенного
строительства по адресу: Курортный район, г.Сестрорецк, Грибная ул., участок 1
(юго-западнее пересечения с Рыбацкой ул.), под малоэтажную
многоквартирную жилую застройку

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «Флагман» в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период завершения строительства в сумме, составляющей 21 730 000 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, реконструкции и приспособления для современного использования», при завершении строительства объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 78:38:0011501:3837, под малоэтажную многоквартирную жилую застройку на земельном участке площадью 5 942 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011501:194, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Курортный район, г.Сестрорецк, Грибная ул., участок 1 (юго-западнее пересечения с Рыбацкой ул.) (далее – объект).

2. Срок завершения строительства объекта – в течение 36 месяцев со дня вступления постановления в силу.

3. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях – 36 месяцев.



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 25.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____	Раздела 1
26.07.2018 № 78/001/010/2018-22317	Всего листов раздела 1: _____
Кадастровый номер: 78:38:0011501:194	Всего разделов: _____
(вид объекта недвижимости)	
Номер кадастрового квартала:	78:38:0011501
Дата присвоения кадастрового номера:	06.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Грибная улица, участок 1, (того-западнее пересечения с Рыбацкой улицей)
Площадь:	5942 +/- 27 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	31549524.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:0011501:3837, 78:38:0011501:3836
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 07.08.2017
Особые отметки:	Сведения необходимые для зачисления раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Тихомирова Светлана Михайловна
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	
(полное наименование должности)	(подпись)
	Дубенко М. В.
	(подпись, фамилия)

М.П.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР - ИНСПЕКТОР 1 КАТ.
СЕКТОР № 2 МФЦ КУРОРТНОГО Р-НА
ИВАНОВА Ю.А.

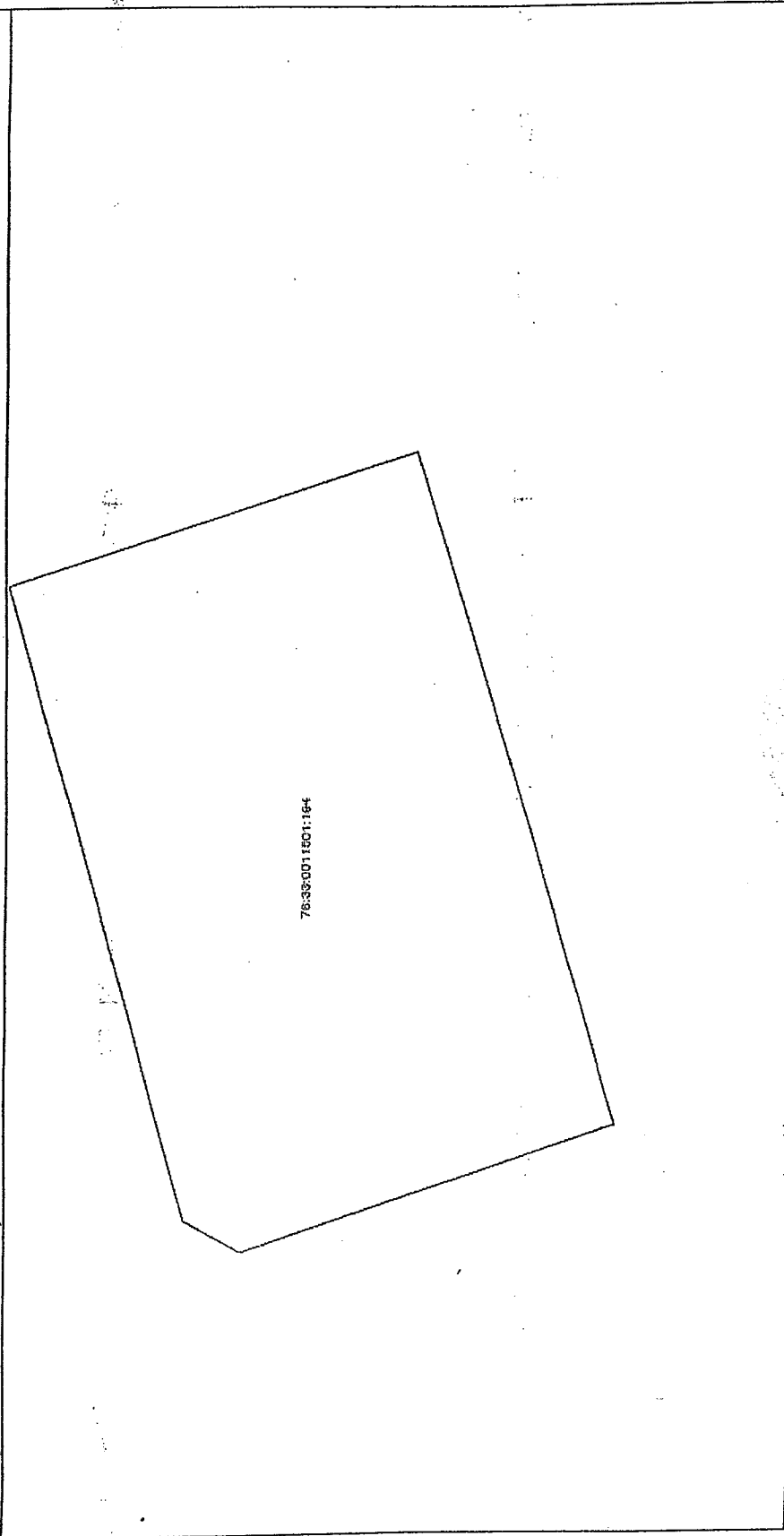
30.07.2018
19:02

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :
26.07.2018 № 78/001/010/2018-22317	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	78:38:0011501:194

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ _____ (подпись)

Дубенко М. В.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР – ИНСПЕКТОР КАТ. СЕКТОР №2 МФЦ КУРГАНСКОГО РАЙОНА

ИВАНОВА Ю. А.

30.07.2018

МП.

19:02

(инициалы, фамилия)

(подпись)

Приложение №3
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 14.05.2021 г. № 19/ЗКС-10828

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 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:

$$С_{к} = \frac{С (П1 - П)}{П},$$

где:

С_к - сумма корректирующих денежных средств, без начисления процентов;

С - сумма денежных средств, указанных в пункте 4.1 Договора;

П - общая площадь объекта недвижимости, предполагавшегося к созданию, которая использовалась при определении суммы денежных средств, указанных в пункте 4.1 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 Договора.

Приложение № 4

к договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 14.05.2021 № 19/ЗКС-10828

Арендатор ООО "Флагман"
 Валюта платежа рубль
 Ставка рефинансирования 5.00 %

График перечисления денежных средств

Дата расчета	Период		Срок оплаты	Ставка рефинансирования ЦБ РФ	Сумма АП	Сумма процента по ставке рефинансирования ЦБ РФ	Общая сумма
14.05.2021	14.05.2021	30.06.2021	23.05.2021	5	1 810 833.33	2179.83	1813013.16
14.05.2021	01.07.2021	30.09.2021	10.07.2021	5	1 810 833.33	13849.95	1824683.28
14.05.2021	01.10.2021	31.12.2021	10.10.2021	5	1 810 833.33	36428.08	1847261.41
14.05.2021	01.01.2022	31.03.2022	31.01.2022	5	1 810 833.33	64542.58	1875375.91
14.05.2021	01.04.2022	30.06.2022	10.04.2022	5	1 810 833.33	81919.83	1892753.16
14.05.2021	01.07.2022	30.09.2022	10.07.2022	5	1 810 833.33	105084.12	1915917.45
14.05.2021	01.10.2022	31.12.2022	10.10.2022	5	1 810 833.33	128791.15	1939624.48
14.05.2021	01.01.2023	31.03.2023	31.01.2023	5	1 810 833.33	158311.37	1969144.70
14.05.2021	01.04.2023	30.06.2023	10.04.2023	5	1 810 833.33	176557.49	1987390.82
14.05.2021	01.07.2023	30.09.2023	10.07.2023	5	1 810 833.33	200879.99	2011713.32
14.05.2021	01.10.2023	31.12.2023	10.10.2023	5	1 810 833.33	225772.37	2036605.70
14.05.2021	01.01.2024	19.03.2024	31.01.2024	5	1 810 833.37	256768.61	2067601.98

ИТОГО

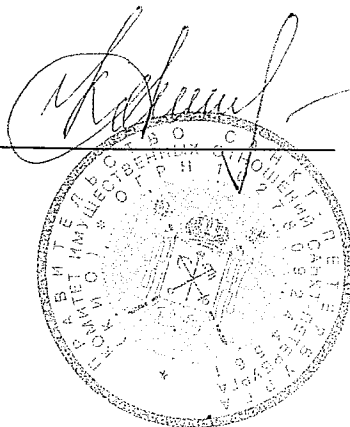
21 730 000.00

Подписи Сторон:

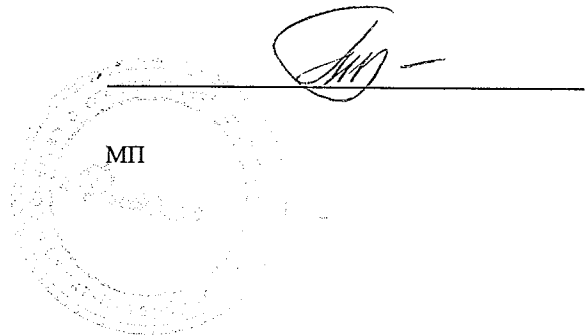
от Арендодателя

От Арендатора

МП



МП



Приложение № 5
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 14.05.2021 г. № 19/ЗКС-10828

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

«Полное наименование проекта»
Общество с ограниченной ответственностью «Флагман», ИНН 7802206680
(полное наименование инвестора, ИНН инвестора)
по инвестиционному договору
от 14.05.2021 № 19/ЗКС-10828

Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Грибная улица, участок 1, (юго-западнее пересечения с Рыбацкой улицей)

Общее описание проекта (кратко) _____
_____.

Сведения об объеме инвестиций:

- общий планируемый объем инвестиций - _____;
- объем инвестиций, фактически затраченный на реализацию инвестиционного проекта на текущий момент (с разбивкой по годам) - _____.

Информация об исполнении инвестиционных условий: _____

Проектно-изыскательские работы

Проектная организация стадии "Проектная и рабочая документация": _____.

Реквизиты договора: _____.

Стоимость ПИР - _____ тыс. руб.

Положительное заключение по документации: _____ (кем выдано, реквизиты).

Стоимость объекта согласно положительному заключению от _____ N _____

(в ценах _____ г.):

Итого _____ тыс. руб., в том числе:

СМР: _____ тыс. руб.;

оборудование: _____ тыс. руб.;

прочие затраты: _____ тыс. руб.

Информация о наличии претензионной работы в отношении подрядчика в рамках заключенного договора: _____.

Строительно-монтажные работы

Подрядная организация: _____

Генеральный директор: _____

Реквизиты договора: _____

Стоимость СМР по договору: _____ тыс. руб.

Аванс: _____ тыс. руб.

Информация о привлеченных бюджетных средствах: _____

Информация о наличии претензионной работы в отношении подрядчика в рамках заключенного договора: _____.

Исходно-разрешительная документация

Градостроительный план земельного участка: от _____ N _____.
 Акт приема-передачи строительной площадки от _____;
 Ордер ГАТИ на установку ограждения (реквизиты);
 Разрешение на строительство: от _____ N _____ до _____.
 Общая продолжительность строительства по ПОС (в месяцах).

Технико-экономические показатели

N п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Количество
1	Площадь участка	м ²	
2	Площадь застройки	м ²	
3	Общая площадь здания	м ²	
4	Полезная площадь	м ²	
5	Объем здания	м ³	
6	Этажность	этаж	

Дополнительная информация об объекте в зависимости от функционального назначения объекта (общая площадь квартир, количество помещений, количество машино-мест, количество номеров, вспомогательные помещения и т.п.): _____

Инженерная подготовка

Электроснабжение:

Наименование электроснабжающей организации, N, дата договора на ТП, точка присоединения, нагрузка, срок подключения, предусмотренный договором (отдельно указывается информация на постоянное и временное электроснабжение)	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Теплоснабжение:

Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, точка присоединения, нагрузка, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

--	--	--

Водоснабжение и канализация:

Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, точка присоединения, нагрузка, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Газоснабжение:

Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, точка присоединения, нагрузка, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Слаботочные системы:

Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Конструктивные решения:

Подробные сведения о конструктивных решениях, в т.ч. о фундаменте, стенах, кровле, внутренней отделке, остеклении и т.п.

Функциональные помещения:

Подробный состав объекта поэтажно с указанием функционального назначения помещений.

Ход выполняемых работ на текущую дату:

Подробные сведения о степени готовности объекта и ходе выполнения работ:

_____, а также процент выполнения согласно таблице:

№ 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	
9	Общий процент выполнения работ	

Проблемные вопросы:

Возможные препятствия вводу объекта в эксплуатацию в нормативные сроки и иные проблемные моменты по проекту.

Ввод объекта в эксплуатацию

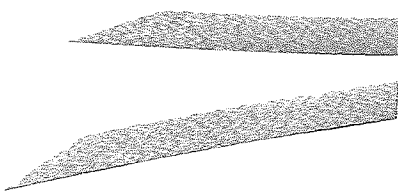
Планируемая/фактическая дата получения ЗОС	Планируемая/фактическая дата получения разрешения на ввод	Причины переноса даты ввода

Контакты:

Должность	ФИО	Телефон
Строительно-монтажные работы от подрядной организации		
Проектно-изыскательские работы		
Строительно-монтажные работы и строительный контроль		

Руководитель: _____ / _____ /

М.П."



Прочито и скреплено
печатью _____ листа(ов)
Начальник
Управления по работе
с инвесторами
Шукина И.В.

