

## ДОГОВОР № 12/ЗД-03782

аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора

Санкт - Петербург

20 мая 2024

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете, в лице Санкт-Петербургского государственного казённого учреждения "Имущество Санкт-Петербурга", действующего на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 №281 "О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения "Имущество Санкт-Петербурга" и Устава, в лице начальника Управления по работе с объектами нежилого фонда Агентства имущественных отношений Южного направления Небогатикова Вячеслава Александровича, действующего на основании доверенности от 28.12.2023, зарегистрированной в реестре № 78/688-н/78-2023-2-673 (на бланках 78 АВ 4991194, 78 АВ 4991195, 78 АВ 4991196, 78 АВ 4991197) с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "НОВЫЙ ВЕК", именуемое в дальнейшем "Арендатор", ИНН 7842044065, КПП 781001001, ОГРН 1157847212599, в лице генерального директора Быченковой Марианны Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), на основании пп.9 п.2 статьи 39.6, статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, записей о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, от 27.03.2023 № 78:14:0769203:10310-78/011/2023-1, от 11.04.2023 №№ 78:14:0769203:10333-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10410-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10421-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10444-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10455-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10543-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10555-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10599-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10632-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10677-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10688-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10710-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10038-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10041-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10051-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10090-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10120-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10123-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10134-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10136-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10202-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10215-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10297-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10474-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10529-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10534-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10562-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10619-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10640-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10641-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10642-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10646-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10674-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10684-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10692-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10693-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10696-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10742-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10761-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10781-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10800-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10818-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10837-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10856-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10874-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10894-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10913-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10931-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10950-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10969-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10982-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10985-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10986-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10993-78/011/2023-1, 78:14:0769203:10994-78/011/2023-1, от 18.12.2023 №№ 78:14:0769203:9872-78/011/2023-1, 78:14:0769203:9873-78/011/2023-1, 78:14:0769203:9874-78/011/2023-1, 78:14:0769203:9875-78/011/2023-1, 78:14:0769203:9876-78/011/2023-1, 78:14:0769203:9877-78/011/2023-1, 78:14:0769203:9878-78/011/2023-1, от 20.12.2023 № 78:14:0769203:9879-78/011/2023-1 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды совместно с другими собственниками (владельцами) здания, сооружения, помещений в здании, сооружении, расположенного(ом) на предоставляемом земельном участке, именуемыми в дальнейшем Соарендаторами, земельный участок: кадастровый номер **78:14:0769203:61**, находящийся по адресу: **г.Санкт-Петербург, Витебский проспект, участок 1, (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом)**, площадью **11711.0** ( одиннадцать тысяч семьсот одиннадцать ) кв. м., именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Соарендаторы используют Участок на условиях настоящего Договора с момента заключения Соглашения о присоединении к Договору, если иное не предусмотрено Соглашением.

1.3. Участок предоставляется для **эксплуатации объектов капитального строительства** без права возведения новых объектов капитального строительства.

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

Вид разрешенного использования Участка в соответствии со сведениями, указанными в прилагаемой к Договору выписке из Единого государственного реестра недвижимости об Участке (далее – Выписка из ЕГРН), являющейся неотъемлемой частью Договора: Для размещения гостиниц.

Изменение вида разрешенного использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.4. Участок используется совместно с Соарендаторами Объекта, цели использования Участка Соарендаторами определяются Соглашением о присоединении к Договору.

1.5. Участок относится к землям населенных пунктов.

## 2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы Участка обозначены в прилагаемой к Договору Выписке из ЕГРН, которая является неотъемлемой частью Договора (при отсутствии утвержденных границ земельного участка Выписка из ЕГРН приобщается к договору по выполнению п.7.1 особых условий настоящего Договора).

2.2. На Участке имеются:

а) Здание нежилое (Гостиница со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом) площадью 56305.3 кв.м, кадастровый номер 78:14:0769203:9825;

б) Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи - 123 кв.м;

Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП № 4897 (инв.номер 40034897) - 253 кв.м;

Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - БКТП № 4899 - 264 кв.м;

Охранная зона транспорта (третья, четвертая, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)) - 11711 кв.м.

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

2.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на Участке здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

## 3. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по **30 декабря 2072 г.** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с **31 декабря 2023 г.**

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

Величина годовой арендной платы (Агод) за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет **1 278 868.72** (один миллион двести семьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят восемь целых и семьдесят две сотых) руб.

Плата за аренду Участка в квартал (Акварт) при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет **319 717.18 руб.**

В 2024 году величина Кд составляет 1.30.

Величина квартальной арендной платы устанавливается пропорционально доле арендатора в здании (сооружении), которая исчисляется как соотношение площади принадлежащих Арендатору на праве собственности помещений в здании (сооружении) к общей площади здания (сооружения).

В десятидневный срок с даты предоставления Арендатором ведомости (или новой ведомости) инвентаризации Участка, подготовленной Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества», Арендодатель осуществляет перерасчет арендной платы в соответствии с указанной ведомостью инвентаризации Участка (при условии соблюдения требования абзаца 2 пункта 1.3 Договора), и направляет Арендатору подписанный проект дополнительного соглашения к Договору, устанавливающего новую величину арендной платы.

3.5. Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле :

Атек=Акварт x Кд,

Где Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости , устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы за земельные участки, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с пунктом 1.3 Договора) размер арендной платы за Участок подлежит изменению соответственно с даты вступления в силу такого нормативного правового акта / с даты изменения вида функционального использования Участка, о чем Арендатор может быть дополнительно уведомлен Арендодателем.

3.7. 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 помесечно – за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.3.5 Договора.

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

#### **3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:**

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»)

Банк получателя: Северо-Западное ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург БИК 014030106

Номер банковского счета № 40102810945370000005

Номер казначейского счета № 03100643000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 11 05011 02 0300 120, Код ОКТМО: 40374000.

#### **Пени и штрафы перечисляются Арендатором по реквизитам:**

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»)

Банк получателя: Северо-Западное ГУ Банка России//УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург БИК 014030106

Номер банковского счета № 40102810945370000005

Номер казначейского счета № 03100643000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 16 07090 02 0000 140, Код ОКТМО: 40374000

3.9. Арендная плата за первый платежный период в размере **415 632.33 руб.** вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора.

Первый платежный период признается равным трем месяцам.

3.10. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок исполнения которого наступил ранее, вне зависимости от периода, указанного Арендатором в расчетном документе.

3.11. Уплата арендной платы и иных денежных средств по договору может быть осуществлена за Арендатора третьим лицом в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации. В случае когда исполнение соответствующего денежного обязательства возложено Арендатором на третье лицо (статья 313 Гражданского кодекса Российской Федерации), Арендатор обязан в десятидневный срок с даты возложения соответствующего права на такое третье лицо уведомить об этом Арендодателя и направить последнему копию документа, подтверждающего факт возложения обязательства на третье лицо.

## **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщить Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. Не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.3. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.3. Договора.

4.3.2. Не препятствовать Соарендаторам в использовании Участка.

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

4.3.4. Не препятствовать Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Совместно с Соарендаторами выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.3.6-1. Не реже одного раза в три года (отсчет указанного периода начинается с 31.12.2023г.) предоставлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка, подготовленную Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества».

4.3.6-2. Исключен.

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объект.

4.3.9. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.10. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

4.3.11. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия соблюдать ограничения (обременения), указанные в Выписке из ЕГРН, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

4.3.12. Исключен.

4.3.12-1. В случае если участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, обеспечивать допуск представителей собственников указанных объектов или представителей организаций, осуществляющих их эксплуатацию, к таким объектам в целях обеспечения их безопасности.

4.3.13. Исключен.

4.3.14. Исключен.

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

4.3.16. Соблюдать установленные законодательством ограничения использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий;

обеспечивать представителям собственника, иного законного владельца объектов, в отношении которых установлены охранные зоны, и(или) представителям организаций, осуществляющих их эксплуатацию, беспрепятственный допуск к таким объектам для проведения аварийно-восстановительных и иных работ;

возмещать вред, нанесенный третьим лицам, электросетевым объектам, сетям инженерно-технического обеспечения при размещении объектов в охранных зонах, в том числе при возникновении аварийных ситуаций;

осуществлять демонтаж объектов, размещенных с нарушением установленных ограничений использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий, в сроки, предусмотренные требованием (уведомлением) организации, осуществляющей эксплуатацию объекта, в отношении которого установлена соответствующая охранный зона.

4.3.16-1. В соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961, обеспечивать содержание прилегающей к Участку территории в следующих случаях и порядке:

ручная уборка, в том числе удаление посторонних предметов и вывоз мусора и отходов на прилегающей территории в периоды между уборкой специализированными организациями; запрещается смет мусора на проезжую часть;

в зимний период в рабочее время каждые два часа после начала снегопада (в случае интенсивного снегопада) снегоочистка прилегающей территории, на которой осуществляется движение пешеходов, формирование снега в снежные валы в приотковкой зоне.

4.4. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты для размещения информации при условии получения в установленном порядке разрешения на их установку.

4.5. Исключен.

4.6. Исключен.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения п.1.3 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.2-1. В случае нарушения п.4.3.6-1 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю пени за каждый полный квартал просрочки в размере квартальной арендной платы, исчисленной за соответствующий квартал просрочки исполнения п. 4.3.6-1 Договора.

5.3. В случае нарушения Арендатором пп.3.4, 3.7, 3.11 начисляются пени в размере 0,075 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3-1. В случае нарушения Арендатором пункта 4.3.16 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.4. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп.3.8 Договора.

5.6. Арендатор несет ответственность за неисполнение своих обязанностей, указанных в п.4.3 настоящего Договора, только в случае, если при их осуществлении им не была проявлена должная осмотрительность и заботливость в отношении арендованного имущества.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, Договор считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6 Договора.

6.3. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение договора при нарушении Арендатором пунктов 4.3.11 - 4.3.14 Договора.

6.4. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение договора, при наличии информации Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации о выявлении факта повторного размещения Арендатором объекта для размещения информации на Участке с нарушением установленного порядка его размещения, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме.

6.5. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение договора, при наличии информации Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о несоблюдении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 4.6 Договора, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатор вправе самостоятельно за свой счет или совместно с Соарендаторами осуществить закрепление границ Участка в натуре с последующим составлением Выписки из ЕГРН и обозначением на ней границ Участка поворотными точками, а также объектов и границ зон, перечисленных в пункте 4.3.5 Договора.

После проведения этих работ Арендодатель производит перерасчет арендной платы в соответствии с уточненным размером площади участка. Новые условия платежей оформляются дополнительным соглашением к Договору, в результате которого Выписка из ЕГРН становится неотъемлемой частью Договора.

7.2. В случае перехода права собственности на Объект право пользования Участком размер и порядок внесения арендной платы и другие условия Договора сохраняются и действуют для нового собственника с момента государственной регистрации его права собственности и до внесения изменений в Договор в установленном порядке.

При переходе права собственности на часть Объекта условия Договора также сохраняют свое значение для нового собственника, а размер арендной платы рассчитывается пропорционально части Объекта, переданной новому собственнику.

7.3. В случае передачи Объекта в залог одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.4. В случае совершения сделки, следствием которой является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставной капитал юридического лица и др.), Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

7.5. 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.

7.6. Исключен.

7.7. В случае приобретения Арендатором Участка по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Арендатору.

7.8. 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.

7.9. Исключен.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством.

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

8.4. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга - 1 экз.;
- Общество с ограниченной ответственностью "НОВЫЙ ВЕК" - 1 экз.;
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 1 экз.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Выписка из ЕГРН.
2. Справка расчета доли арендатора в здании.
3. Расчет арендной платы.

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

#### Арендодатель

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга  
ул. Новгородская, д.20, литера А, Санкт-Петербург, 191144  
ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Имущество Санкт-Петербурга»  
ул. Новгородская, д.20, литера А, Санкт-Петербург, 191124  
Телефон: 576-22-88 Факс: 576-49-10

#### Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "НОВЫЙ ВЕК"  
ИНН 7842044065 ОГРН 1157847212599

Юридический адрес: 196233, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г.муниципальный округ Гагаринское, Витебский проспект, д. 101, к. 1, строение 1, пом. 550Н, оф.8,

Фактический адрес: 191167, г.Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 26, литера А, пом. 2Н,10Н, офис 6-2

Мобильный телефон: 8-965-003-6222

Адрес электронной почты: t.bykova@plazalotus.com

### ПОДПИСИ СТОРОН:

#### От Арендодателя:

Начальник Управления по работе  
с объектами нежилого фонда Агентства  
В.А.Небогатилов

(подпись)



М.п.

#### От Арендатора:

Генеральный директор

М.В.Быченкова

(подпись)



М.п.

Исполнитель  
Валева В.И.

*В.И. Валева*



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.11.2023, поступившего на рассмотрение 07.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Всего листов выписки: 112
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
07.11.2023г. № КУВИ-001/2023-251428445	78:14:0769203:61	
Кадастровый номер:	78:14:0769203	
Номер кадастрового квартала:	16.05.2011	
Дата присвоения кадастрового номера:		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:14:7692В:61	
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Витебский проспект, участок 1, (того-западнее пересечения с Дунайским проспектом)	
Площадь:	11711 +/- 38	
Кадастровая стоимость, руб.:	87008967.26	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:14:0769203:9825	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для размещения гостиниц	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 00BВ050B7401СВ3802В3576АСДС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 112
07.11.2023г. № КУВИ-001/2023-251428445			
Кадастровый номер: 78:14:0769203:61			

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнителем органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений объекта недвижимости: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.09.2022; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 29.08.2022 № 06-2928/РС-654 выдан: Северо-Западное Управление



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 00B3056B7401C838D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 112

Всего разделов: 8

Всего листов раздела 1: 3


07.11.2023г. № КУВИ-001/2023-251428445

Кадастровый номер:

78:14:0769203:61

Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.03.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 12.10.2022 № 06-3784/РС-775 выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

Получатель выписки:  
 Казарян Гимма Араиковна, действующий(ая) на основании документа "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 95	Всего разделов: 8
07.11.2023г. № КУВИ-001/2023-251428445		Всего листов выписки: 112
Кадастровый номер: 78:14:0769203:61		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		20.09.2023 18:31:02
	номер государственной регистрации:		78:14:0769203:61-78/011/2023-2042
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.09.2023 на 362 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Кредитный договор, № V634/2736-0001319, выдан 14.09.2023
			Соплашение об уступке права требования, выдан 14.09.2023, дата государственной регистрации: 20.09.2023, номер государственной регистрации: 78:14:0769203:61-78/011/2023-2043
			Договор участия в долевом строительстве, № В1-704/2019, выдан 28.03.2019, номер государственной регистрации: 78:14:0769203:61-78/034/2019-23
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2Б576АСДС8425108

Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЁННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«Имущество Санкт-Петербурга»

СПРАВКА

о размере доли земельного участка

к договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора

Справка составлена на земельный участок расположенный по адресу:

*Витебский проспект, дом 99, корпус 1, строение 1*

кадастровый номер 8:14:0769203:9825

для помещений: 37Н 39Н	кадастровые номера помещений: 78:14:0769203:10310	78:14:0769203:10333
47Н 49Н 50Н 58Н 59Н	78:14:0769203:10421 78:14:0769203:10444	78:14:0769203:10455
63Н 66Н 70Н 71Н 73Н	78:14:0769203:10543 78:14:0769203:10555	78:14:0769203:10595
133Н 136Н 145Н 180Н 207Н	78:14:0769203:10632 78:14:0769203:10677	78:14:0769203:10688
209Н 219Н 221Н 281Н 293Н	78:14:0769203:10710 78:14:0769203:10038	78:14:0769203:10041
367Н 526Н 576Н 580Н 605Н	78:14:0769203:10051 78:14:0769203:10090	78:14:0769203:10120
657Н 676Н 677Н 678Н 681Н	78:14:0769203:10123 78:14:0769203:10134	78:14:0769203:10136
706Н 715Н 722Н 723Н 726Н	78:14:0769203:10202 78:14:0769203:10215	78:14:0769203:10297
768Н 785Н 802Н 819Н 836Н	78:14:0769203:10474 78:14:0769203:10529	78:14:0769203:10534
853Н 870Н 887Н 904Н 921Н	78:14:0769203:10562 78:14:0769203:10619	78:14:0769203:10640
938Н 955Н 972Н 984Н 987Н	78:14:0769203:10641 78:14:0769203:10642	78:14:0769203:10646
988Н 994Н, 994Н 995Н	78:14:0769203:10674 78:14:0769203:10684	78:14:0769203:10692
1039Н 1040Н 1041Н	78:14:0769203:10693 78:14:0769203:10696	78:14:0769203:10742
1042Н 1043Н 1044Н	78:14:0769203:10761 78:14:0769203:10781	78:14:0769203:10800
1045Н 1046Н 46Н	78:14:0769203:10818 78:14:0769203:10837	78:14:0769203:10856
	78:14:0769203:10874 78:14:0769203:10894	78:14:0769203:10913
	78:14:0769203:10931 78:14:0769203:10950	78:14:0769203:10965
	78:14:0769203:10982 78:14:0769203:10985	78:14:0769203:10986
	78:14:0769203:10993 78:14:0769203:10994	78:14:0769203:9872
	78:14:0769203:9873 78:14:0769203:9874	78:14:0769203:9875
	78:14:0769203:9876 78:14:0769203:9877	78:14:0769203:9878
	78:14:0769203:9879 78:14:0769203:10410	

собственник помещения

*Общество с ограниченной ответственностью "НОВЫЙ ВЕК"*

2. Характеристика объектов недвижимости

Площадь земельного участка (S1)	11 711.0	кв.м
Площадь помещения, находящегося в собственности (S2)	3 028.2	кв.м
Площадь всех помещений в здании, находящихся в собственности (S3)	35 618.7	кв.м

3. Расчет доли земельного участка:

$$\frac{S_{\text{доли}}}{S1} = \frac{996}{11\,711}$$

где: Sдоли и S1 с округлением до 1 кв.м.

Sдоли - доля земельного участка, рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{доли}} = S1 * \frac{S2}{S3} = 11\,711 * \frac{3\,028.2}{35\,618.7} = 996 \text{ кв.м}$$

Расчет произведен с использованием сведений, полученных с общедоступного сайта Росреестр, а так же выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимость по состоянию на **01.02.2024**

Справка подготовлена

Валеева В.И.



В данном документе пропущено  
и пронумеровано  
14 (четырнадцать)  
листа(ов)

Начальник управления по работе  
с объектами нежилого фонда  
МО Южного направления  
СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»  
В.А. Небогатиков

