

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ
№ 13/ЗКС-10090**

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 Калининной Натальи Александровны, действующего на основании доверенности от 24.12.2015 № 82913-42, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Стайл-Строй", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.04.2012, свидетельство о регистрации серия 78 № 008549876, ИНН 7842473201, КПП 784201001, ОГРН 1127847216375, адрес (место нахождения): 191144, г.Санкт-Петербург, проспект Бакунина, д. 33, литера А, в лице генерального директора Быковой Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны),

в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.05.2016 №371, дата вступления в силу 25.05.2016, (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 78:12:0006305:17, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 3, (напротив дома 37, корпус 1, литера А по пр. Большевиков) площадью 19772.00 (девятнадцать тысяч семьсот семьдесят два) 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 тепловых сетей - 71 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей - 46 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 Договора, и денежных

средств, определенных по правилам, указанным в пункте 4.2 Договора.

3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

3.1. Проектирование и строительство гостиницы на земельном участке площадью 19772 кв.м, кадастровый №78:12:0006305:17 по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 3, (напротив дома 37, корпус 1, литера А по пр. Большевиков) в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы составляет в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.05.2016 №371 **22 359 127 (двадцать два миллиона триста пятьдесят девять тысяч сто двадцать семь)** рублей за период действия Договора, установленный п.9.1 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 графиком перечисления денежных средств по Договору (*приложение 4 к Договору*):

- поквартально, равными долями от общей суммы денежных средств, подлежащих перечислению Арендатором в соответствии с пунктом 4.1 Договора, 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 действия 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 подписания Договора, за период со дня подписания Договора до дня ее внесения.

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

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

Счет №4010181020000010001 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 40383000

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. Продолжительность этапа.

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 84 месяцев с даты вступления в силу постановления Правительства Санкт-Петербурга, 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 5 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. 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 Договора в сроки, указанные в пункте 4.3. 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. Заключение договоров 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 6) 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 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.

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 Комитетом на основании пункта 4.3.1 Договора.

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. 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 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. 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 7 листах и подписан в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Общество с ограниченной ответственностью "Стайл-Строй" - 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 Санкт-Петербурга от 20.05.2016 №371 - 2 л.
2. Приложение 2. Кадастровый паспорт земельного участка

3. Приложение 3. Порядок определения корректирующей суммы денежных средств.
4. Приложение 4. График перечисления денежных средств по Договору - 2 л.
5. Приложение 5. Акт приема - передачи Участка.
6. Приложение 6. Форма отчетности Арендатора по Договору.

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.: 576-75-15 Факс.: 576-49-10

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Стайл-Строй", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.04.2012, ИНН 7842473201, ОГРН 1127847216375

Юридический адрес: 191144, г.Санкт-Петербург, проспект Бакунина, д. 33, литера А

Фактический адрес: 191144, г.Санкт-Петербург, проспект Бакунина, д. 33, литера А

р/с №40702810990550000123

к/с №30101810900000000790

БИК:044030790

в дополнительный офис «Центральный» ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Телефон: 600-90-09 факс: 600-90-10

15. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Управления
инвестиционных проектов Комитета

Калинина Н.А.



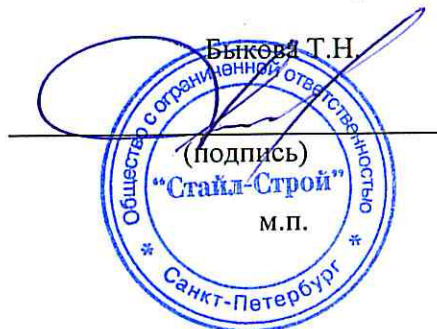
(подпись)

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Стайл-Строй»

Быкова Т.Н.



(подпись)

М.П.

Юрист _____

Исполнитель Морозкова Т.Л.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

окуд

20.05.2016

№ 371

О предоставлении земельного участка для строительства гостиницы по адресу: Невский район, пр.Большевиков, участок 3 (напротив дома № 37, корп.1, литера А, по пр.Большевиков)

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 «Строительства сети гостиниц массового сегмента на территории Санкт-Петербурга» Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Стайл-Строй» (далее - Инвестор) для строительства гостиницы земельный участок площадью 19 772 кв.м, кадастровый номер 78:12:0006305:17, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Невский район, пр.Большевиков, участок 3 (напротив дома № 37, корп.1, литера А, по пр.Большевиков) (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

КИО СПб

Вх. № 68248-12 08.06.2016

Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 20.05.2016 № 371

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве гостиницы по адресу: Невский район, пр.Большевиков,
участок 3 (напротив дома № 37, корп.1, литера А, по пр.Большевиков)

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «Стайл-Строй» в бюджет Санкт-Петербурга ежегодной арендной платы в размере 3 194 161 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 19 772 кв.м, кадастровый номер 78:12:0006305:17, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Невский район, пр.Большевиков, участок 3 (напротив дома № 37, корп.1, литера А, по пр.Большевиков) (далее – объект).

2. Срок строительства объекта - в течение 84 месяцев со дня вступления постановления в силу. (7 лет)



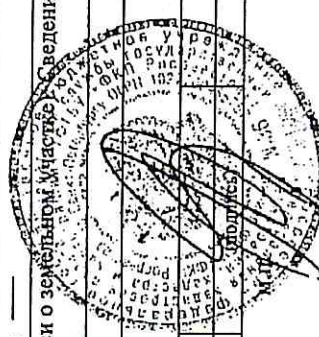
филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" апреля 2016 г. № 78/201/16-118142

1	Кадастровый номер:	78:12:0006305:17	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	78:12:0006305	6			
5	Предыдущие номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.08.2009				
7	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 3, (напротив дома 37, корпус 1, литера А по проспекту Большевиков)					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для размещения гостиниц					
12	Площадь: 1972 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 212944044.56 руб.					
14	Сведения о правах: —					
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: —				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): сведения об объекте недвижимости имеют статус временные.					
19	Дата истечения временного характера сведений - 26.08.2014.					
	Сведения о кадастровых инженерах: —					



Ведущий технолог
(полное наименование должности)

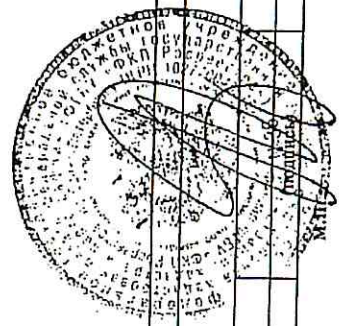
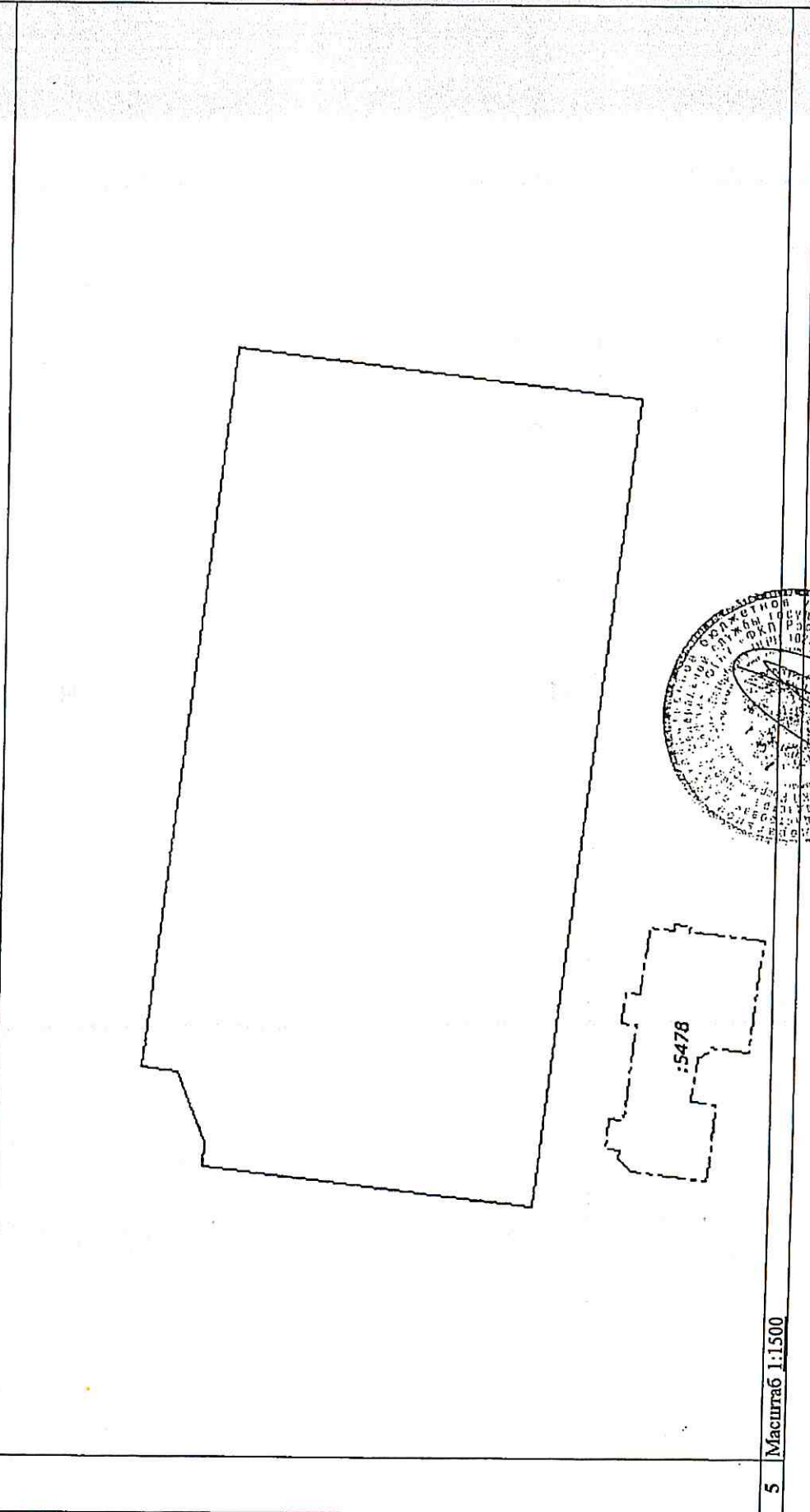
С. В. Доргаева
(инициалы, фамилия)

ВХОДЯЩИЙ № 02/16
08 АПР 2016
ПРИНЯТО В № МИИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" апреля 2016 г. № 78/201/16-118142

1	Кадастровый номер: 78:12:0006305:17	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



5 Масштаб 1:1500

Ведущий технолог
(полное наименование должности)

С. В. Доржеева
(инициалы, фамилия)

"05" апреля 2016 г. № 78/201/16-118142

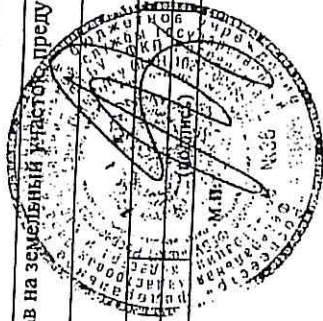
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

1	Кадастровый номер:	78:12:0006305:17			
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях	2	Лист № <u>3</u>	3	Всего листов: <u>5</u>
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части	
	1	2	3	4	
	1	2	46	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	
	2	3	71	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	

Ведущий технолог
(полное наименование должности)

С. В. Доржаева
(инициалы, фамилия)

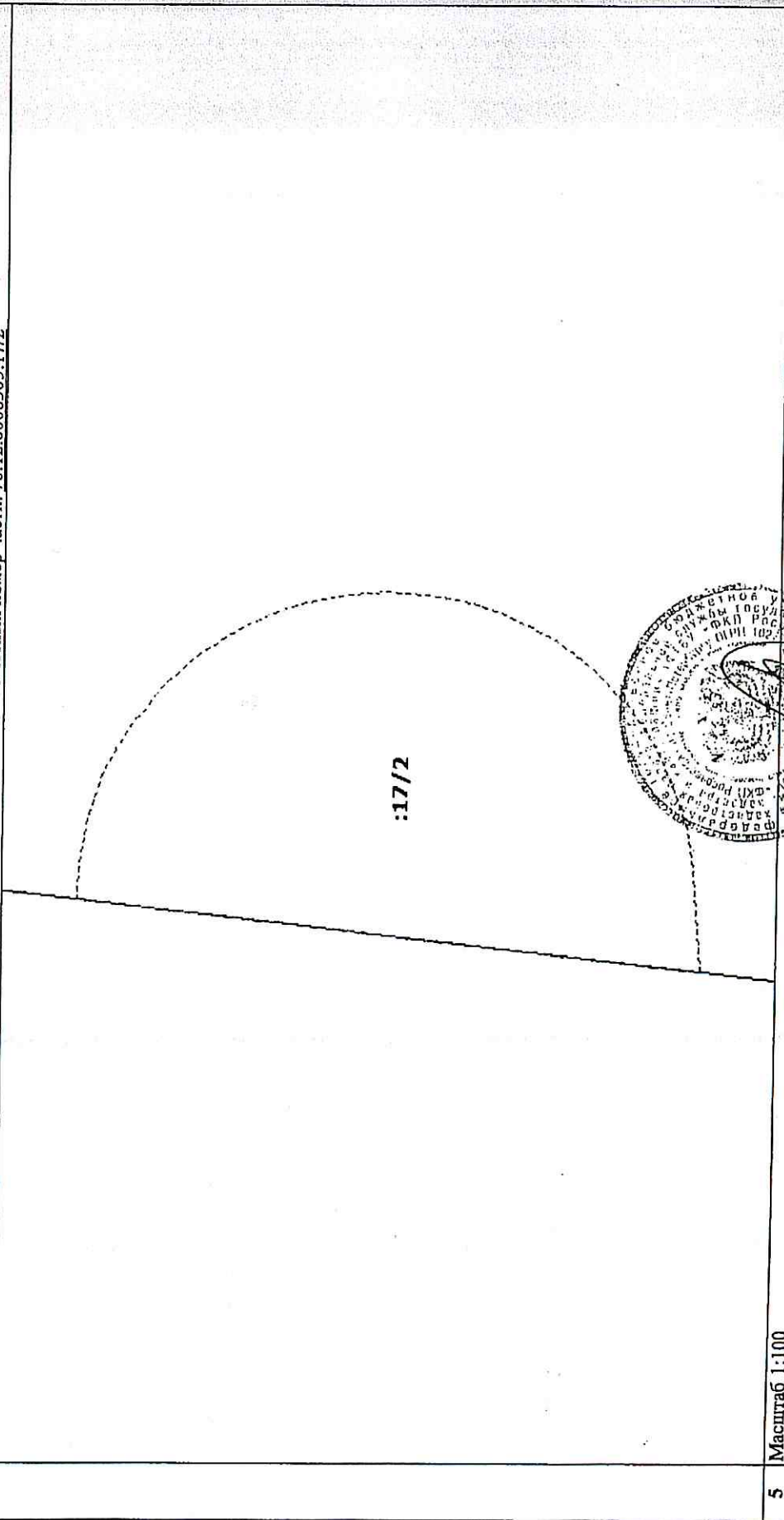


КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" апреля 2016 г. № 78/201/16-118142

1	Кадастровый номер:	78:12:0006305:17
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0006305:17/2



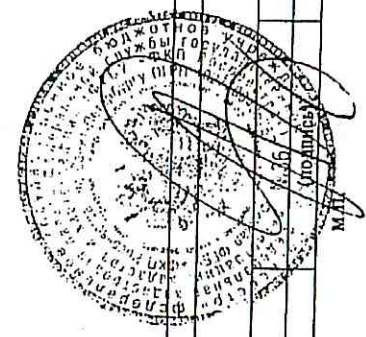
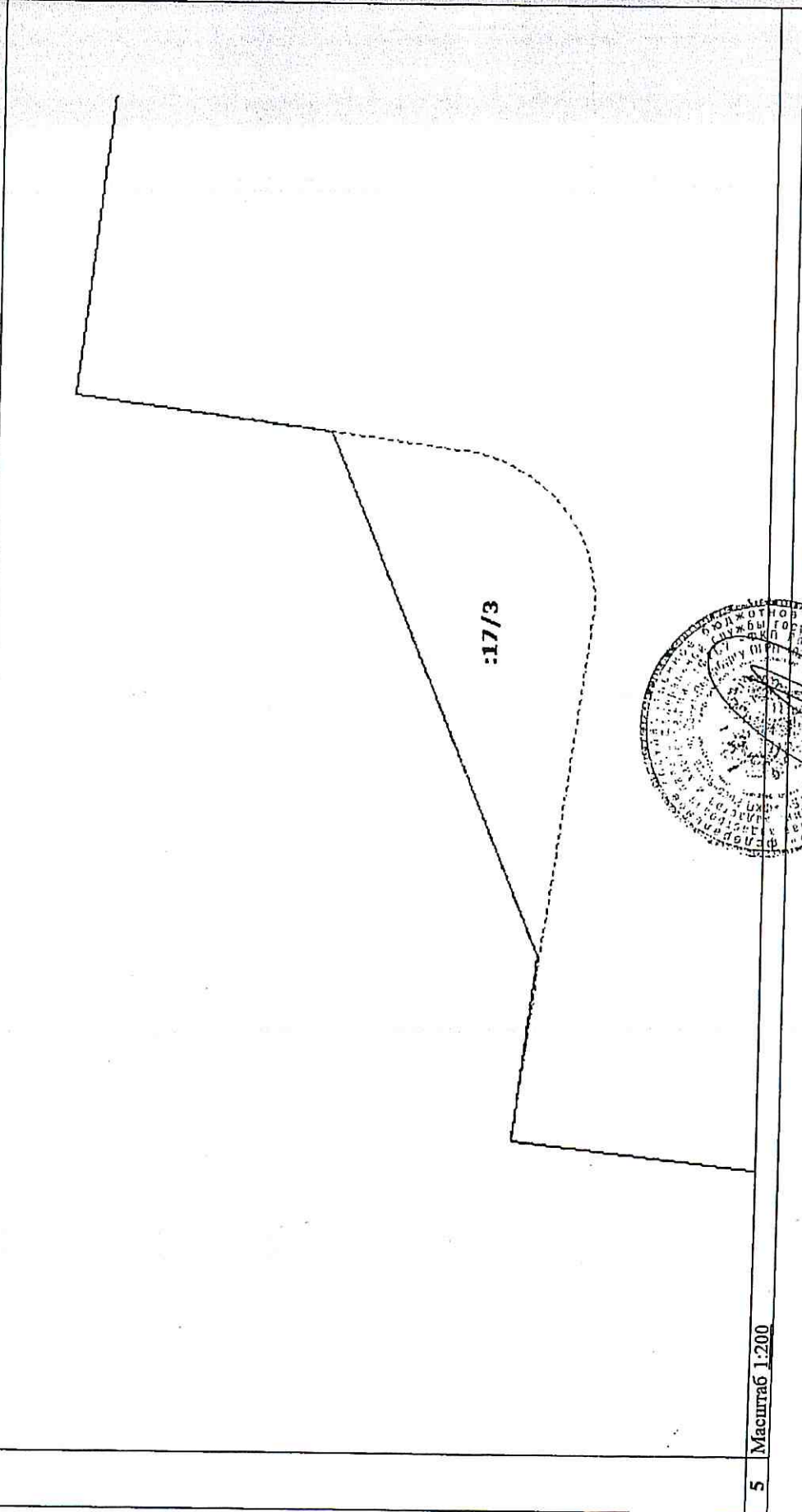
5 Масштаб 1:100

Ведущий технолог (полное наименование должности)	С. В. Доржасаа (инициалы, фамилия)
	(подпись)
	М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"05" апреля 2016 г. № 78/201/16-118142

1	Кадастровый номер:	78:12:0006305:17		
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:12:0006305:17/3		
	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5



5 Масштаб 1:200

Ведущий технолог
(полное наименование должности)

С. В. Доркаева
(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 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.

График перечисления денежных средствАрендатор: **"Стайл-Строй" ООО**Дата окончания срока реконструкции и строительства: **24.05.2023**Сумма арендной платы за период
реконструкции и строительства: **22 359 127.000 руб.**Единица 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	828 115.82	1 948.46	830 064.27	руб.
2 01.01.2017 - 31.03.2017	31.01.2017	828 115.82	17 039.72	845 155.53	руб.
3 01.04.2017 - 30.06.2017	10.04.2017	828 115.82	37 137.07	865 252.88	руб.
4 01.07.2017 - 30.09.2017	10.07.2017	828 115.82	57 943.66	886 059.48	руб.
5 01.10.2017 - 31.12.2017	10.10.2017	828 115.82	79 487.55	907 603.37	руб.
6 01.01.2018 - 31.03.2018	31.01.2018	828 115.82	101 555.27	929 671.09	руб.
7 01.04.2018 - 30.06.2018	10.04.2018	828 115.82	123 662.36	951 778.17	руб.
8 01.07.2018 - 30.09.2018	10.07.2018	828 115.82	146 549.61	974 665.42	руб.
9 01.10.2018 - 31.12.2018	10.10.2018	828 115.82	170 247.89	998 363.71	руб.
10 01.01.2019 - 31.03.2019	31.01.2019	828 115.82	194 522.38	1 022 638.19	руб.
11 01.04.2019 - 30.06.2019	10.04.2019	828 115.82	218 840.17	1 046 955.99	руб.
12 01.07.2019 - 30.09.2019	10.07.2019	828 115.82	244 016.15	1 072 131.97	руб.
13 01.10.2019 - 31.12.2019	10.10.2019	828 115.82	270 084.26	1 098 200.08	руб.
14 01.01.2020 - 31.03.2020	31.01.2020	828 115.82	296 786.20	1 124 902.01	руб.
15 01.04.2020 - 30.06.2020	10.04.2020	828 115.82	323 836.53	1 151 952.35	руб.
16 01.07.2020 - 30.09.2020	10.07.2020	828 115.82	351 537.34	1 179 653.16	руб.
17 01.10.2020 - 31.12.2020	10.10.2020	828 115.82	380 219.75	1 208 335.57	руб.
18 01.01.2021 - 31.03.2021	31.01.2021	828 115.82	409 599.56	1 237 715.37	руб.
19 01.04.2021 - 30.06.2021	10.04.2021	828 115.82	439 031.77	1 267 147.58	руб.
20 01.07.2021 - 30.09.2021	10.07.2021	828 115.82	469 502.66	1 297 618.47	руб.
21 01.10.2021 - 31.12.2021	10.10.2021	828 115.82	501 053.31	1 329 169.13	руб.
22 01.01.2022 - 31.03.2022	31.01.2022	828 115.82	533 371.09	1 361 486.91	руб.
23 01.04.2022 - 30.06.2022	10.04.2022	828 115.81	565 746.53	1 393 862.34	руб.
24 01.07.2022 - 30.09.2022	10.07.2022	828 115.81	599 264.51	1 427 380.32	руб.
25 01.10.2022 - 31.12.2022	10.10.2022	828 115.81	633 970.22	1 462 086.04	руб.
26 01.01.2023 - 31.03.2023	31.01.2023	828 115.81	669 519.78	1 497 635.60	руб.

График перечисления денежных средств

Арендатор: **"Стайл-Строй" ООО**

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

Сумма арендной платы за период реконструкции и строительства: **22 359 127.000 руб.**

Валюта: **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	828 115.81	705 132.76	1 533 248.57	руб.
Итого:		22 359 127.00	8 541 606.55	30 900 733.55	

Подписи сторон:

От Арендатора


 М. П. 

От Арендодателя:

 М. П.

Исполнитель:

 Морозкова Т.Л

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 № 13/ЗКС-10090, заключенного между **Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга**, действующим в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника управления Управление инвестиционных проектов Комитета Калининой Натальи Александровны, действующего на основании доверенности от 24.12.2015 № 82913-42, и Обществом с ограниченной ответственностью "Стайл-Строй", зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.04.2012, свидетельство о регистрации серия 78 № 008549876, ИНН 7842473201, КПП 784201001, ОГРН 1127847216375, адрес (место нахождения): 191144, г.Санкт-Петербург, проспект Бакунина, д. 33, литера А, в лице генерального директора Быковой Татьяны Николаевны, действующего 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:

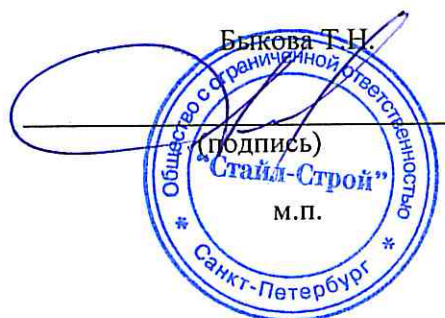
г.Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 3, (напротив дома 37, корпус 1, литера А по пр. Большевиков) общей площадью 19772.00 (девятнадцать тысяч семьсот семьдесят два) кв.м., кадастровый № 78:12:0006305:17.

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем осуществлению инвестиционного проекта в соответствии с договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 24.10.2016 № 13/ЗКС-10090.

От Арендодателя:
Начальник Управления
инвестиционных проектов Комитета



От Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Стайл-Строй»



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 Быкова Т.Н.



(подпись)



В настоящем документе
Прошито и скреплено печатью
20 (двадцать) лист(ов)
Начальник Управления
инвестиционных проектов
Н.А. Калинина



Управление Федеральной службы по труду и занятости
 Санкт-Петербург и Ленинградской области
 Номер регистрационного округа 78
 Паспортная (зарегистрированная)
 Дата регистрации 19.12.2016
 № регистрации 78-78/040/78/079/020/2016-158/1
 Регистратор



Артамонова М.А.



В настоящем документе
 Прошито и скреплено печатью
 20 (двадцать) лист(ов)
 Начальник Управления
 инвестиционных проектов
 Н.А. Калинина

