

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ № 08/ЗКС-10222

Санкт-Петербург

23 марта 2017г.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет), действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника отдела реализации инвестиционных проектов **Управления инвестиционных проектов Смолиной Марины Валентиновны**, действующей на основании доверенности от 27.12.2016 № 139393-42, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью "Гидротехник"**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное решением Регистрационная Палата Санкт-Петербурга от 30.06.1997 № 76032, свидетельство о регистрации от 30.06.1997 № 50344, ИНН 7814078665, КПП 781401001, ОГРН 1027812405235, место нахождения: 197183, г. Санкт-Петербург, Дибуновская улица, д. 22, литера А, пом. 6Н в лице **генерального директора Черепни Василия Евгеньевича**, действующего на основании устава, с другой стороны (далее - Стороны), в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.10.2016 №895, дата вступления в силу 13.10.2016 (Приложение 1) (далее - постановления Правительства Санкт-Петербурга), протоколом открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 15.03.2017 №б/н (Приложение 2) (далее - протокол о результатах аукциона) 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 **78:40:0008472:5886**, находящийся по адресу: **г. Санкт-Петербург, улица Тамбасова, участок 94, (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе; ФЗУ № 6), площадью 7934 (семь тысяч девятьсот тридцать четыре) кв.м (далее - Участок).**

Границы Участка обозначены в прилагаемом к Договору (Приложение 3) кадастровом паспорте земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора.

На Участке имеются следующие объекты:

**Охранная зона тепловых сетей - 89 кв.м.**

1.2. Участок предоставляется для осуществления **Инвестиционного проекта по строительству объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка).**

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

### 3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

3.1. Строительство объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Тамбасова, участок 94, (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе; ФЗУ № 6).

### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы составляет [REDACTED] рублей за период действия Договора, установленный п. 9.1 Договора.

4.1.1. Размер ежегодной арендной платы в соответствии с протоколом о результатах аукциона составляет [REDACTED]

4.1.2. С учетом пункта 4.3 Договора общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы в виде платежей, определенных в твердой сумме, составляет [REDACTED] рублей за период действия договора, установленный п. 9.1 Договора.

4.1.2.1. С учетом пункта 4.3 Договора размер ежегодной арендной платы в виде платежей, определенных в твердой сумме, составляет [REDACTED]

4.2. Перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1.2.1 Договора, осуществляется Арендатором ежегодно в двойном размере в течение срока строительства, указанного в постановлении Правительства Санкт-Петербурга, в порядке, предусмотренном подпунктом 4.2.1 Договора.

4.2.1. В полном объеме в месячный срок с момента подписания Договора и далее не позднее числа и месяца выплаты первой ежегодной арендной платы по Договору.

4.3. Стороны принимают ко вниманию, что сумма арендной платы, указанная в пункте 4.1 Договора, включает в себя платежи, определенные в твердой сумме, и установленную в форме обязательства Арендатора, указанного в пункте 6.2.21 Договора, часть арендной платы в размере [REDACTED]

[REDACTED] указанный размер денежных средств учитывается в пределах всего срока строительства по Договору равными суммами в каждом платежном периоде.

Общая сумма арендной платы за период действия Договора, установленный в п. 9.1 Договора, и размер ежегодной арендной платы, подлежащие перечислению в виде платежей, определенных в твердой сумме, с учетом положений настоящего пункта подлежат отражению в п. 4.1.2 и п. 4.1.2.1 Договора соответственно.

4.4. Все платежи по Договору, в том числе неустойка по Договору, перечисляются на счет: Счет №40101810200000010001 в Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030001

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

КБК 83011105011020200120

Код ОКТМО 40356000

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 23 марта 2017г.

5.2. Реализация Инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Первый этап – инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование. Продолжительность этапа - не более 9 месяцев с даты подписания Договора, то есть до 23.12.2017.

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 33 месяцев с даты подписания Договора, то есть до 23.12.2019.

## 6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

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

6.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

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

6.1.6. Представлять Арендатору в недельный срок с момента его обращения справку о выполнении им условий п. 4.1.2 Договора.

6.1.7. Обеспечивать рассмотрение обращения Арендатора, поступившее в соответствии с пунктом 6.2.19 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. 4.1.2.1 Договора в сроки, указанные в пункте 4.2 Договора.

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. До 23 декабря 2017г., но не позднее даты выдачи разрешения на строительство: заключить договор страхования гражданско-правовой ответственности за причинение третьим лицам вреда, возникающего при осуществлении Инвестиционного проекта (далее - договор страхования), на сумму не менее 10000 МРОТ в течение срока осуществления строительных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию;

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

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

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

6.2.16. В 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.

6.2.17. В течение 7 календарных дней с дня получения свидетельства о государственной

регистрации прав на незавершенного строительства (п. 6.4 Договора), представить Арендодателю копию указанного свидетельства и документа, содержащего описание объекта незавершенного строительства, оформленного органами, осуществляющими кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости.

6.2.18. 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.

6.2.19. После ввода в эксплуатацию результата инвестирования и исполнения всех обязательств, предусмотренных Договором, в том числе выплаты в полном объеме общей суммы арендной платы, предусмотренной пунктом 4.1.2 Договора, 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.

6.2.20. В месячный срок с момента возникновения права частной собственности на Участок либо с момента прекращения Договора по соглашению сторон при наличии заявления инвестора или иного лица (иных лиц) о предоставлении земельного участка в аренду на основании пп. 9 п. 2 ст. 39.9 и ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если указанные события произойдут до истечения срока действия Договора, перечислить на счет, указанный в пункте 4.4 Договора, сумму (S), рассчитываемую по формуле:

$S = A_{\text{общ.}} - A_{\text{упл.}}$ , где

$A_{\text{общ.}}$  – размер денежных средств, указанных в пункте 4.1.2 Договора;

$A_{\text{упл.}}$  – арендная плата, фактически уплаченная инвестором по Договору.

6.2.21. В срок, не превышающий трех месяцев с даты, определенной в п. 5.2.2 Договора, т.е. до 23.03.2020, передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения в результате инвестирования по перечню, согласованному в установленном Правительством Санкт-Петербурга порядке с администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга, общей площадью не менее 1750 кв.м по цене 49551 руб. за 1 кв.м.

6.3. Арендатор не вправе:

6.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается иное.

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, зарегистрировать права на объект незавершенного строительства, а также случаях и в порядке, установленных законодательством, заключать соглашение об установлении сервитута в отношении Участка.

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 указанная в разделе 4 Договора арендная плата, внесенная Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежит.

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. Задаток, перечисленный Арендатором на счет организатора аукциона в размере 7 200 000 (семь миллионов двести тысяч) рублей, засчитывается в счет арендной платы по Договору.

## 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, 6.2.21 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 4.2, 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, 6.2.18, 6.2.19, 6.2.20, 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 22 сентября 2022г.

## 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 6.2.1, 6.2.2, 6.5 Договора.

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

10.2.4. При неисполнении Арендатором условия, установленного пунктом 6.2.21 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 восьми листах и подписан в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Общество с ограниченной ответственностью "Гидротехник" - 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 11.10.2016 №895
2. Приложение 2. Протокол об итогах аукциона.
3. Приложение 3. Кадастровый паспорт земельного участка
4. Приложение 4. Акт приема - передачи земельного участка.
5. Приложение 5. Форма отчетности Арендатора по Договору.

## 14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Арендодатель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИНН 7832000076

Адрес: 191060, г.Санкт-Петербург, Смольный проезд, д. 1, литера Б

**Арендатор:**

Общество с ограниченной ответственностью "Гидротехник"  
ИНН 7814078665

Адрес: 197183, г. Санкт-Петербург, Дибуновская улица, д. 22, литера А, пом. 6Н

Расчетный счет № 40702810322030000238

к/с № 30101810800000000706

БИК 044030706 в филиале "Санкт-Петербургская дирекция ОАО "УралСиб"  
в Санкт-Петербурге

**15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендатора:**  
Генеральный директор ООО  
«Гидротехник»

Черешня В.Е.

(подпись)



**От Арендодателя:**  
Начальник отдела реализации  
инвестиционных проектов Управления  
инвестиционных проектов Комитета  
Смолина М.В.

(подпись)

М.П.

Рудакова Ю.М.

Юрист





## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

11.10.2016

№ 895

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта многоквартирной жилой застройки (высотная застройка) по адресу: Красносельский район, ул. Тамбасова, участок 94 (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе, формируемым земельным участком № 6)

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. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, кадастровый номер 78:40:0008472:5886, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Красносельский район, ул. Тамбасова, участок 94 (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе, формируемым земельным участком № 6) (далее – земельный участок), для строительства объекта многоквартирной жилой застройки (высотная застройка) (далее – объект) в соответствии с настоящим постановлением (далее – аукцион).

2. Определить, что:

2.1. Начальная цена предмета аукциона: размер ежегодной арендной платы за земельный участок составляет [REDACTED]

2.2. Форма подачи заявки на участие в аукционе – открытая.

2.3. Размер задатка составляет [REDACTED]

3. Установить, что организатором аукциона выступает акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

4. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» в месячный срок разместить и опубликовать извещение о проведении аукциона на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

5. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона:

5.1. Размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://torgi.gov.ru>.

5.2. Опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов в Санкт-Петербурге.

6. Предоставить участнику аукциона, признанному победителем аукциона, или иному лицу, с которым договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях подлежит заключению в соответствии с пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Инвестор), в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

7. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

7.1. В десятидневный срок со дня, определенного в соответствии с пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, направить Инвестору три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор).

7.2. Предумотреть в Договоре инвестиционные условия в соответствии с приложением к настоящему постановлению, ответственность за их нарушение, а также ответственность Инвестора за нарушение следующих сроков:

срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, – 9 месяцев со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, – 33 месяцев со дня подписания Договора.

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

9. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Мокрецова М.П. по принадлежности вопросов.

Неполномочный обязанности  
Губернатора Санкт-Петербурга



А.Н.Говорунов

Приложение  
к постановлению  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 11.10.2016 № 895

### ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

при строительстве объекта многоквартирной жилой застройки (высотная застройка)  
по адресу: Красносельский район, ул. Тамбасова, участок 94  
(территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов,  
ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе,  
формируемым земельным участком № 6)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:40:0008472:5886, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Красносельский район, ул. Тамбасова, участок 94 (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе, формируемым земельным участком № 6) (далее – земельный участок), для строительства объекта многоквартирной жилой застройки (высотная застройка) по адресу: Красносельский район, ул. Тамбасова, участок 94 (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе; формируемым земельным участком № 6) (далее – объект) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – аукцион).

Часть арендной платы за земельный участок, указанной в настоящем пункте, устанавливается в форме обязательства победителя аукциона по окончании строительства объекта передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения общей площадью не менее 1750 кв.м по цене за 1 кв.м [REDACTED] в объекте по согласованию с администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях – 66 месяцев.



УТВЕРЖДАЮ  
Председатель комиссии-  
заместитель генерального директора  
начальник Управления инвестиционных  
проектов  
АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"

А. А. Плотыцын

" 15 " марта 2017 г.

## ПРОТОКОЛ о результатах аукциона

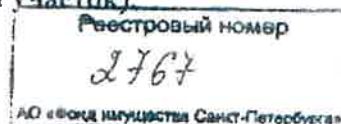
Организатор аукциона: АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"  
Место проведения аукциона: Санкт-Петербург, пер. Гривцова д. 5,  
15.03.2017 11:00

Комиссия в составе:

Председатель комиссии	А. А. Плотыцын	заместитель генерального директора - начальник Управления инвестиционных проектов АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
Заместитель председателя	Н. В. Прядко	заместитель начальника Управления инвестиционных проектов АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
Члены комиссии	И. В. Чижев	представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
	Ю. А. Смирнова	представитель Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения "Управление инвестиций"
	Е. В. Фролова	главный специалист Управления инвестиционных проектов АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
	Л. Н. Карцева	представитель Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга

с участием аукциониста - Куприянова С. В.  
провела открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из  
земель населенных пунктов, проводимый на основании Земельного кодекса Российской  
Федерации и постановления правительства Санкт-Петербурга от 11.10.2016 №895,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Красносельский район, ул. Тамбасова, участок  
94 (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого,  
Новобелицкой ул., в Красносельском районе, формируемым земельным участком № 6),  
площадью 7 934 кв. м, кадастровый номер: 78:40:0008472:5886, разрешённое использование:  
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (далее-Земельный участок)

Обременения (ограничения) земельного участка:  
Охранная зона тепловых сетей площадью 89 кв.м.



**Инвестиционные условия при строительстве:**

Часть арендной платы за Земельный участок, устанавливается в форме обязательства победителя аукциона по окончании строительства объекта передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые помещения общей площадью не менее 1750 кв.м по цене за 1 кв.м [REDACTED] в объекте по согласованию с администрацией Красносельского района Санкт-Петербурга.

Для участия в аукционе было допущено 4 участника(ов), которым присвоены номера аукционных карточек, указанные в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Полное наименование участников аукциона	Фамилия представителя по доверенности	Аукционная карточка
1.	ООО "Гидротехник", ИНН 7814078665, Генеральный директор - Черепня В. Е.	Татауров П. В.	35
2.	ООО "ДСК-7", ИНН 5008045370, Генеральный директор - Калинов А. М.	Авилова Л. В.	36
3.	ООО "СК"ТЕХНОПОЛИС", ИНН 7805698006, Генеральный директор - Смирнов Н. В.	Жданов С. А.	43
4.	ООО "СтройПроект", ИНН 1215214974, Директор - Заплатин А. А.	Никифоров В. Е.	46

Начальный размер ежегодной арендной платы за земельный участок - [REDACTED]

Шаг аукциона - 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

Победителем аукциона признается участник с аукционной карточкой № 35 - Общество с ограниченной ответственностью "Гидротехник" ИНН 7814078665,197183, Санкт-Петербург, Дибуновская улица, д. 22, литер А, пом. 6-Н, предложивший наибольшую величину ежегодной арендной платы за земельный участок - [REDACTED]

Участник, сделавший предпоследнее предложение по цене - ООО "СК"ТЕХНОПОЛИС", ИНН 7805698006, 198188, Санкт-Петербург, улица Зайцева, д. 41, литер А, пом. 17Н 36.543, аукционная карточка № 43.

Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях заключается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте в соответствии с примерной формой, опубликованной в информационном сообщении.

Договор должен быть подписан и представлен в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга в течение тридцати дней со дня направления его проекта победителю.

Подписи членов комиссии:

Н. В. Прядко  
И. В. Чижов  
Ю. А. Смирнова  
Е. В. Фролова  
Л. Н. Карцева

Подпись аукциониста \_\_\_\_\_ С. В. Куприянов

Подпись представителя победителя аукциона \_\_\_\_\_ П. В. Татауров

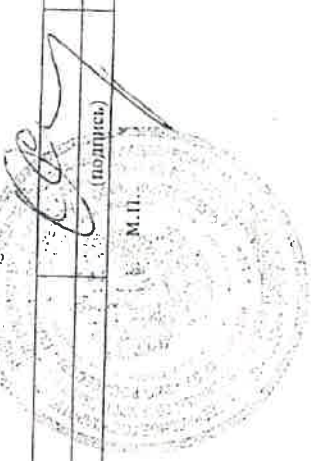
Секретарь комиссии \_\_\_\_\_ Л. П. Гудкова

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КЛ.1

"04" мая 2016 г. № 78/201/16-151204

1	Кадастровый номер:	78:40:0008472:5886	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	78:40:0008472				
5	Пределы шпале номера:					
7	Дата висесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.12.2014					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, улица Тамбасова, участок 94, (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новоселниковой ул., в Красносельском районе; ФЗУ № 6)					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)					
12	Площадь: 7934 кв. м.					
13	Кадастровая стоимость: 155035596,44 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 - 02.12.2019.					
Сведения о кадастровых инженерах: Каченко Валерий Валдимович, 78-10-0143, ООО "БКИ", 18.11.2014 г.						



Инженер II категории  
(полное наименование должности)

О. В. Сервяков  
(инициалы, фамилия)

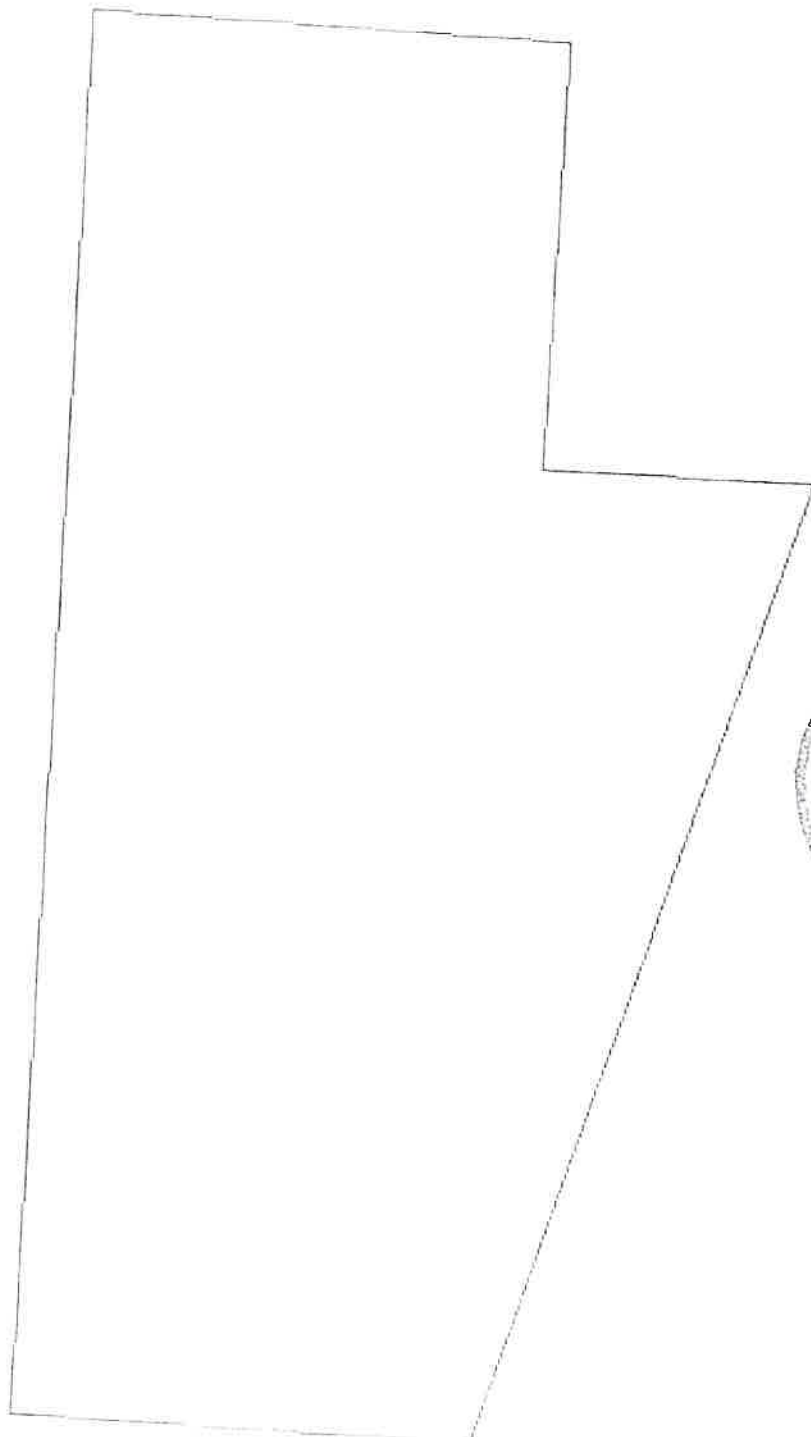
М.П.

"04" мая 2016 г. № 78/201/16-151/204

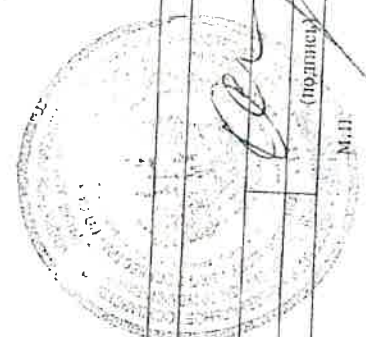
### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1 Кадастровый номер: 78:40:0008472:5886  
4 План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2 3 Всего листов: 4



5 Масштаб 1:800



Инженер II категории  
(полное наименование должности)

О В Сервисюк  
(инициалы, фамилия)

М.П.

"04" мая 2016 г. № 78/201/16-151204

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	78:40:0008472:5886		
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях			
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	
	1	2	3	
	1	1	89	
	Характеристика части			4
	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 02.12.2019. Иные ограничения (обременения) прав			

Инженер II категории  
(подпись и наименование должности)

 (подпись)

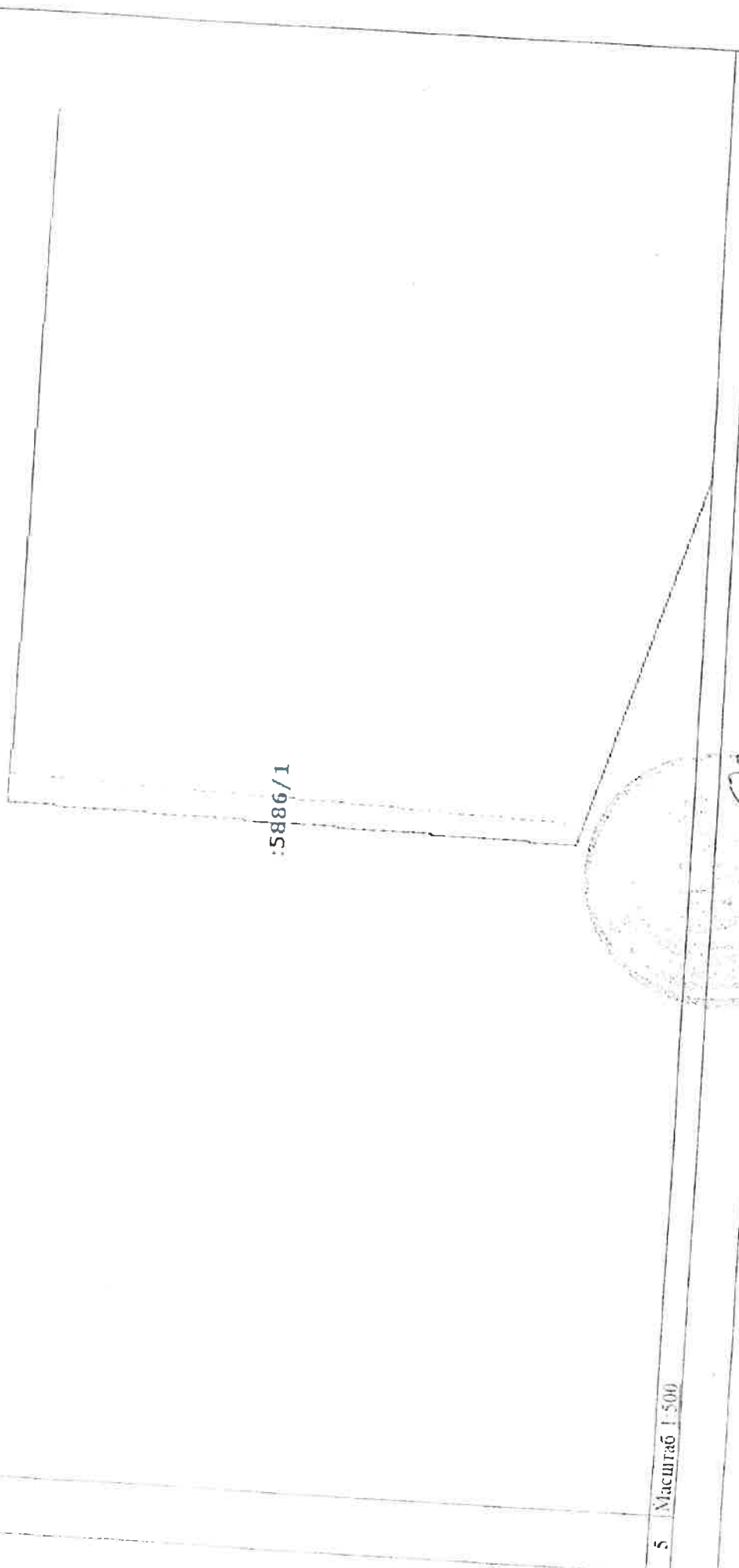
М.П. О В Сергиевск (инициала, фамилия)



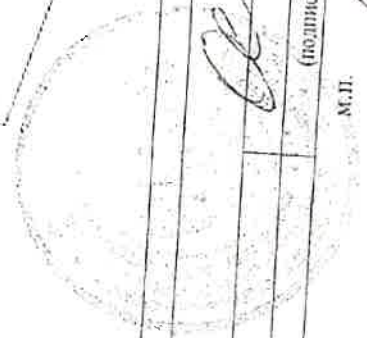


1 Каталогный номер 78-40-0008472-5886  
4 План (чертеж, схема) части земельного участка

2 Лист № 4  
Учетный номер части: 78-40-0008472-5886/1  
3  
Всего листов: 4



:5886/1



5 Масштаб 1:500

Инженер II категории  
(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.

О. В. Серванюк  
(инициалы, фамилия)

**Приложение №4  
к договору аренды земельного участка  
на инвестиционных условиях  
от 23.03.2017 № 08/ЗКС-10222**

**Акт приема-передачи земельного участка**

23.03.2017

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 23.03.2017 № 08/ЗКС-10222, заключенного между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, именуемым в дальнейшем "Арендодатель" и действующим в соответствии с Положением о Комитете в лице начальника отдела реализации инвестиционных проектов Управление инвестиционных проектов Смолиной Марины Валентиновны, действующей на основании доверенности от 27.12.2016 № 139393-42 и

Обществом с ограниченной ответственностью "Гидротехник", именуемым в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированным решением Регистрационная Палата Санкт-Петербурга от 30.06.1997 № 76032, свидетельство о регистрации от 30.06.1997 № 50344, ИНН 7814078665, КПП 781401001, ОГРН 1027812405235, место нахождения: 197183, г.Санкт-Петербург, Дибуновская улица, д. 22, литера А, пом. 6Н в лице генерального директора Черепни Василия Евгеньевича, действующего на основании устава.

В соответствии с п.п.6.1.1, 6.2.1 указанного Договора, Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Тамбасова, участок 94, (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе; ФЗУ № 6) общей площадью 7934 (семь тысяч девятьсот тридцать четыре) кв.м, кадастровый номер 78:40:0008472:5886.

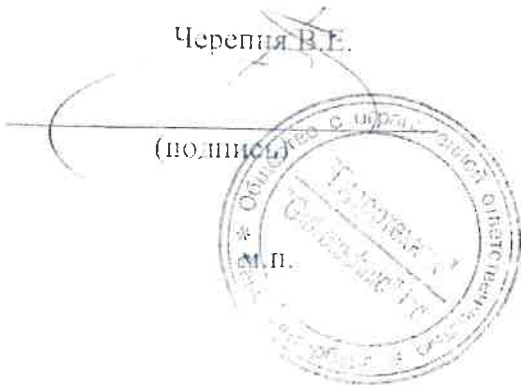
Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем осуществлению инвестиционного проекта в соответствии с договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 23.03.2017 № 08/ЗКС-10222.

Подписи Сторон:

**От Арендатора:**  
Генеральный директор ООО  
«Гидротехник»

Черепня В.Е.

(подпись)



**От Арендодателя:**  
Начальник отдела реализации  
инвестиционных проектов Управления  
инвестиционных проектов Комитета  
Смолина М.В.

(подпись)

М.П.

Форма отчетности арендатора  
Общество с ограниченной ответственностью "Гидротехник"  
по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях  
от 23.03.2017 № 08/ЗКС-10222

1. Основные сведения по объекту:

\_\_\_\_\_ ,  
(наименование)

расположенный по адресу: : г.Санкт-Петербург, улица Тамбасова, участок 94, (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, Новобелицкой ул., в Красносельском районе; ФЗУ № 6)

Земельный участок, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Тамбасова, участок 94, (территория, ограниченная ул. Тамбасова, пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого Новобелицкой ул., в Красносельском районе; ФЗУ № 6).

Общая площадь 7934.00 (семь тысяч девятьсот тридцать четыре) кв.м.

Строительный объем \_\_\_\_\_ куб.м

Количество этажей \_\_\_\_\_

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

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

Конструктивные решения:

Фундамент

Стены

Кровля

2. Отчет о выполнении работ:

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

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

Виды выполняемых работ

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

Выполнение по кварталам.

Выводы: (относительно хода выполнения работ)

4. Финансово-экономическая сводка:

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

5. Выполнение инвестиционных условий договора

5.1. Передача имущества в собственность Санкт-Петербурга.

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

5.2. Перечисление арендных платежей по Договору.

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

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

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

7. Бухгалтерская отчетность за отчетный период.

Бухгалтерский баланс (форма N 1)

Отчет о прибылях и убытках (форма N 2)

" 23 " марта 2017г.

Генеральный директор ООО «Гидротехник»

Черепня В.Е.

(подпись)

М.П.

В настоящем документе  
Прошито и скреплено печатью  
22 лист(ов)  
Начальник отдела реализации  
инвестиционных проектов  
Управления инвестиционных проектов  
М.В. Смолина