

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
№ 04-ЗК03224(Т)**

Санкт-Петербург

22 августа 2011 г.

Санкт-Петербург – субъект Российской Федерации – город федерального значения (далее – Санкт-Петербург), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», представленный Комитетом по управлению городским имуществом (далее – Комитет), действующим в соответствии с Положением о Комитете, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1589 «О Комитете по управлению городским имуществом», в лице начальника управления, (агентства) недвижимого имущества Калининского района Санкт-Петербурга Веселова Михаила Александровича, действующего на основании доверенности от 06.07.2011 № 17134-42, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ПСМ-Классик", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 20.12.2000 № 226656, свидетельство о государственной регистрации от 20.12.2000 № 130054, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1037816005402, ИНН 7806112150, адрес (место нахождения): 191023, г.Санкт-Петербург, Моховая улица, д.47, в лице генерального директора Смирновой Екатерины Андреевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны (далее - Стороны), на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 №924 (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2009 №1547, 28.06.2011 №854), протокола подведения итогов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков на инвестиционных условиях в целях завершения строительства от 17.08.2011 №б/н, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельные участки:

площадью 8136 кв. м, кадастровый номер 78:10:5554:23, по адресу: Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (юго-западнее дома № 111, литера А, по Гражданскому пр.);

площадью 2687 кв. м, кадастровый номер 78:36:5336:5, по адресу: Выборгский район, Костромской пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.);

площадью 5080 кв. м, кадастровый номер 78:13:7407:29, по адресу: Фрунзенский район, Будапештская ул., участок 1 (севернее дома № 6, литера А, по Будапештской ул.), именуемые в дальнейшем «Участки»;

а также объект незавершенного строительства, кадастровый номер 78:10:5554:23:96, площадь застройки 5 473,7 кв.м по адресу: Калининский район, Гражданский пр., д. 107, корп. 4, литера А, именуемый в дальнейшем «Объект незавершенного строительства».

Передача Участков и Объекта незавершенного строительства Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи Участка, подписываемым Сторонами, и являющимся неотъемлемым приложением к Договору.

1.2. Участки и Объект незавершенного строительства предоставляются для осуществления проектирования и завершения строительства:

многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом, расположенного на земельном участке площадью 8136 кв. м, кадастровый номер 78:10:5554:23, по адресу: Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (юго-западнее дома N 111, литера А, по Гражданскому пр.);

многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом, расположенного на земельном участке площадью 2687 кв. м, кадастровый номер 78:36:5336:5, по адресу: Выборгский район, Костромской пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.);

многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом, расположенного на земельном участке площадью 5080 кв. м, кадастровый номер 78:13:7407:29, по адресу: Фрунзенский район, Будапештская ул., участок 1 (севернее дома N 6, литера А, по Будапештской ул.) (далее – многоквартирные дома).

1.3. Участки относятся к землям населенных пунктов.

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

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКОВ

2.1. Границы Участков обозначены в прилагаемым к Договору кадастровым паспортам Участков, которые являются неотъемлемой частью Договора.

2.2. На Участках имеются:

2.2.1. по земельному участку с кадастровым номером 78:10:5554:23

а) объект незавершенного строительства, кадастровый номер 78:10:5554:23:96;

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики)

б) Охранная зона газораспределительной сети – 22 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей – 1620 кв.м.

Охранная зона водопроводных сетей – 32 кв.м.

2.2.2. по земельному участку с кадастровым номером 78:36:5336:5

а) - _____;

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики)

б) Охранная зона канализационных сетей – 56 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей – 1 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей – 1 кв.м.

2.2.3. по земельному участку с кадастровым номером 78:13:7407:29

а) - _____;

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики)

б) Охранная зона канализационных сетей – 1260 кв.м.

Охранная зона водопроводных сетей – 1023 кв.м.

Охранная зона линий и сооружений связи – 1 кв.м.

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

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

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует до 16 октября 2016 г. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.08.2009 №924 (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2009 №1547, 28.06.2011 №854), протоколом подведения итогов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков на инвестиционных условиях в целях завершения строительства от 17.08.2011 №б/н, составляет 102 000 000 (сто два миллиона) рублей за период действия Договора, установленный п. 3.1 Договора.

3.3. Перечисление денежных средств, указанных в п. 3.2 Договора, осуществляется Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.1 Договора.

3.3.1. В соответствии с приложением 2 к Договору поквартально, равными долями, уплачиваемыми не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала (в первом квартале календарного года – не позднее 31 января), в течение срока проектирования и строительства, указанного в постановлении Правительства Санкт-Петербурга. Арендатор вправе в течение действия Договора одновременно и досрочно выплатить оставшуюся часть денежной суммы, указанной в п. 3.2 Договора.

3.4. Арендатор перечисляет денежные средства, указанные в п. 3.2 Договора, а также денежные средства, составляющие штрафные санкции в связи с ненадлежащим исполнением либо неисполнением обязанностей по Договору, на счет:

№ 4010181020000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030001

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)

Код бюджетной классификации 830 1 11 05010 02 0200 120

Код ОКАТО: 40273564000.

3.5. Арендная плата включает в себя плату за пользование Участками и Объектом незавершенного строительства.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

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

4.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участков.

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

4.1.4. Представить Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора, а также уведомления об изменении, отказе от Договора, направленные Арендатору по инициативе Арендодателя, на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в недельный срок после представления Арендатором

документа, подтверждающего оплату государственной пошлины, в случаях, установленных п. 4.3.12 Договора, в иных случаях, в недельный срок с момента подписания сторонами дополнительного соглашения к Договору или соглашения о прекращении действия Договора по инициативе Арендодателя, направления Арендатору уведомления об изменении, отказе от Договора по инициативе Арендодателя.

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

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участки исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участков после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

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

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участки для осмотра Участков и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участках 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, определяемых Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участкам 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 здание, строение, сооружение, расположенные на Участках.

4.3.9. После окончания срока действия Договора передать Участки 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 организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

4.3.11. В случае изменения площади фактического землепользования за свой счет обеспечить проведение необходимых землеустроительных работ (закрепление новых границ Участков в натуре с последующим составлением плана Участка и обозначением на нем границ Участка поворотными точками) и представить Арендодателю уточненный кадастровый паспорт Участков, ведомость площадей по функциональному использованию по установленной форме в течение месячного срока 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.

4.3.12. Представить Арендодателю документ, подтверждающий оплату государственной пошлины, взимаемой за осуществление государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, подписанных по инициативе Арендатора, прекращения аренды по инициативе Арендатора, не позднее 5 календарных дней с момента подписания Договора, дополнительного соглашения к Договору, соглашения Сторон о прекращении действия Договора или направления Арендатором уведомления об отказе от Договора.

4.3.13. Провести техническое обследование Объекта незавершенного строительства в течение трех месяцев с даты заключения Договора.

4.3.14. В случае, если по результатам технического заключения будет выявлена невозможность сохранения и дальнейшего использования Объекта незавершенного строительства, осуществить за свой счет его снос по согласованию с Арендодателем.

4.4. исключен.

4.5. После сноса Объекта незавершенного строительства Арендодатель обязуется совершить юридически значимые действия по прекращению права государственной собственности Санкт-Петербурга на Объект незавершенного строительства.

4.6. Срок завершения строительства многоквартирных домов – в течение 62 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

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 Арендатором п. 3.3.1 Договора начисляются пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

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

5.4. В случае нарушения сроков, установленных пунктами 4.3.13, 4.6, 7.2 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,02% от суммы, указанной в п. 3.2 Договора, за каждый день просрочки.

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 п. 3.4 Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ 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, то Договор считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных п. 4.3.11 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих признаваемых Сторонами существенными нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участков под цели, не предусмотренные п. 1.2 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участков в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участков.

6.3.5. В случае отсутствия Договора, указанного в п. 4.3.10 Договора, в течение более двух месяцев.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. 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.

7.2. Арендатору в течение одного месяца с даты заключения Договора необходимо заключить с участниками долевого строительства согласно реестру, согласованному с Комитетом по строительству, с учетом их согласия предварительные договоры участия в долевом строительстве (соглашения о заключении в будущем договора участия в долевом строительстве) на условиях ранее заключенных договоров долевого участия в строительстве многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом по адресу: Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (юго-западнее дома № 111, литера А, по Гражданскому пр.), и многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом по адресу: Фрунзенский район, Будапештская ул., участок 1 (севернее дома 6, литера А, по Будапештской ул.).

Арендатору в предварительном договоре участия в долевом строительстве предусмотреть условие о заключении основного договора участия в долевом строительстве в течение одного месяца с даты получения Арендатором разрешения на строительство соответствующего многоквартирного дома.

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, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на пяти листах и подписан в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

– Комитет по управлению городским имуществом – 1 экз.;

– Общество с ограниченной ответственностью "ПСМ-Классик" – 1 экз.;

– орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним – 3 экз.

9. ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Кадастровые паспорта земельных участков.
2. График перечисления денежных средств.
3. Акт приема-передачи земельных участков.
4. Протокол подведения итогов открытого аукциона от 17.08.2011 №б/н

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
191060, Санкт-Петербург, Смольный
ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Калининского района
195009, г. Санкт-Петербург, Арсенальная набережная, д. 13/1, литера Г
Телефон: 576-23-02
Факс: 541-88-42

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "ПСМ-Классик"
ИНН 7806112150

Юридический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Моховая улица, д. 47

Фактический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Моховая улица, д. 47

р/с № 40702810504500140729 к/с № 30101810200000000801

БИК: 044030801 в С-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Филиал БАНКА "ВОЗРОЖДЕНИЕ"(ОАО)

Телефон: 327-22-22

От Арендодателя:

Начальник управления (агентства)
Веселов М.А.

(подпись)
м.п.



От Арендатора:

Генеральный директор
Смирнова Е.А.

(подпись)
м.п. «Classik»



[Handwritten signature]

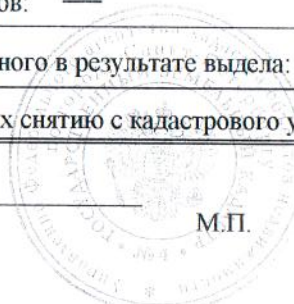
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.03.2009 г. № 3599

В.1

1		Кадастровый номер 78:10:5554:23			2	Лист № 1		3	Всего листов 3		
Общие сведения											
4		Предыдущие номера: —									
5		—			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.03.2009					
7		Местоположение: г. Санкт-Петербург, Гражданский проспект, участок 1, (юго-западнее дома 111, литера А по Гражданскому проспекту)									
8		Категория земель:									
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			Земли особо охраняемых территорий и объектов		Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь										
9		Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилых домов)									
10		Фактическое использование /характеристика деятельности/ —									
11	Площадь (кв.м): 8136	12	Кадастровая стоимость (руб.) 16328952	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 2007	14	Система координат: мск 64				
15		Сведения о правах: —									
16		Особые отметки: —									
17		—									
18		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки									
		18.1	Номера образованных участков: —								
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —								
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —								

Главный специалист
(наименование должности)

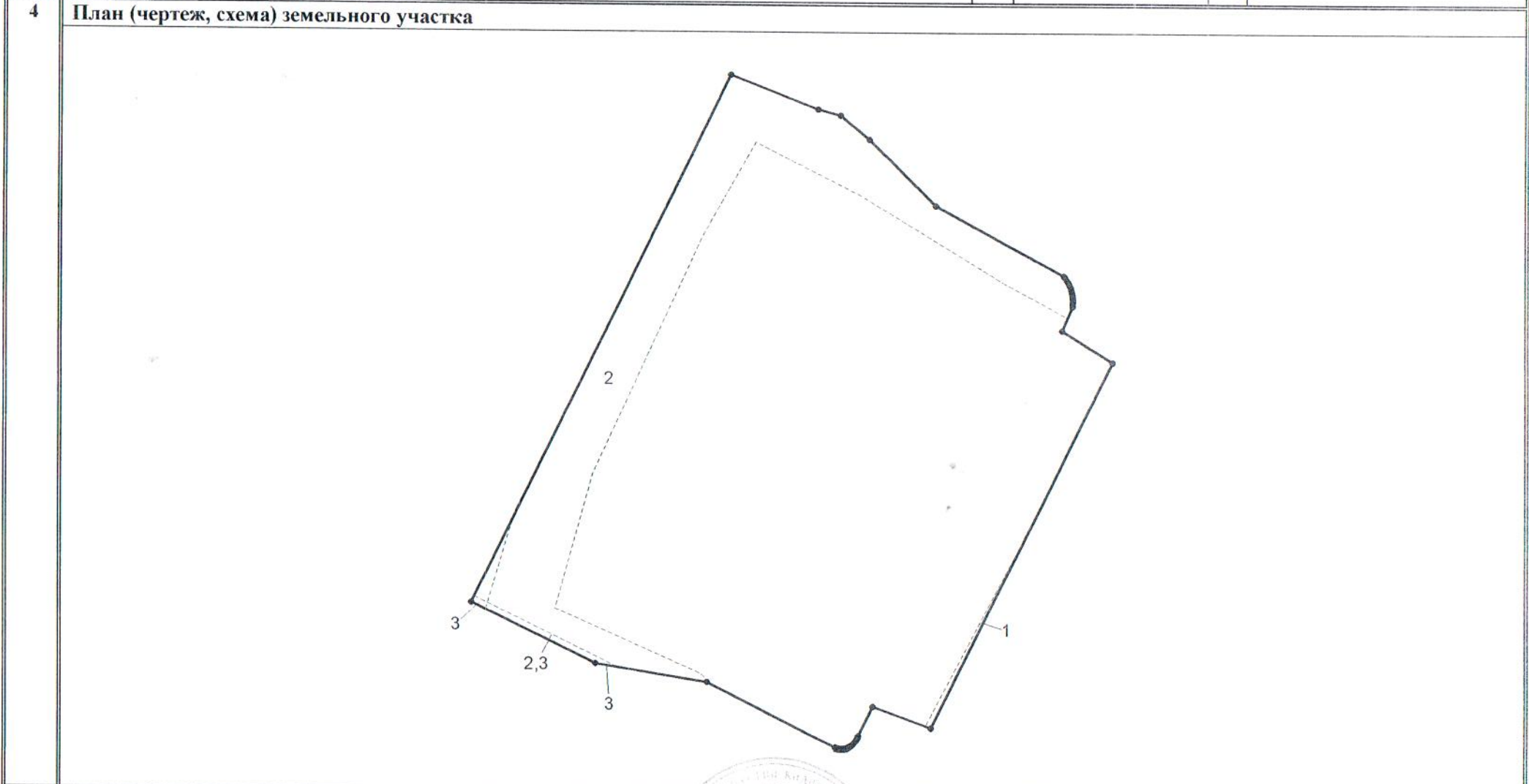


М.П.

Вашин
(подпись)

А.Е. Воликова
(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер 78:10:5554:23	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
---	---------------------------------	---	----------	---	----------------



5	Масштаб <u>М 1:1000</u>	Условные знаки: — граница земельного участка, - - - - - граница части земельного участка, • поворотная точка
---	-------------------------	--

Главный специалист
(наименование должности)



М.П.

Ваша
(подпись)

А.Е. Воликова
(инициалы, фамилия)

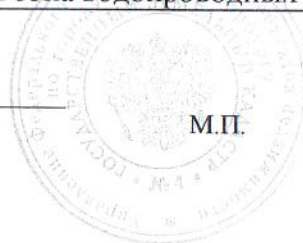
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.03.2009 г. № 3599

В.3

1	Кадастровый номер 78:10:5554:23			2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4		5	
	1	1	22	Охранная зона газораспределительной сети		—	
	2	2	1620	Охранная зона канализационных сетей		—	
3	3	32	Охранная зона водопроводных сетей		—		

Главный специалист
(наименование должности)



А.Е. Воликова
(подпись)

А.Е. Воликова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.03.2009 г. № 3598

В.1

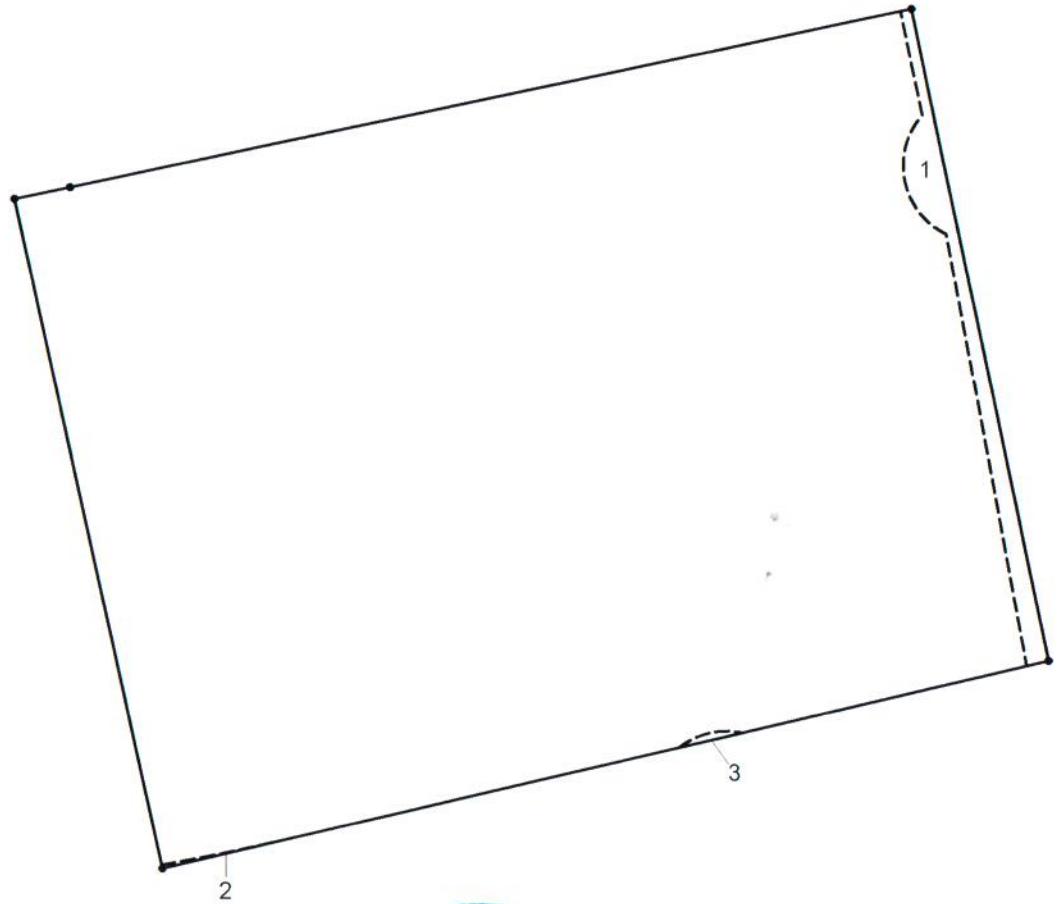
1 Кадастровый номер 78:36:5336:5		2	Лист № 1	3	Всего листов 3				
Общие сведения									
4	Предыдущие номера: —								
5	—		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.03.2009					
7	Местоположение: г. Санкт-Петербург, Костромской проспект, участок 1, (северо-западнее пересечения с Забайкальской улицей)								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь								
9	Разрешенное использование: для размещения жилого дома(жилых домов)								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ —								
11	Площадь (кв.м): 2687	12	Кадастровая стоимость (руб.) 8018008	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 2984	14	Система координат: мск 64		
15	Сведения о правах: —								
16	Особые отметки: —								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: —					
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

Главный специалист
(наименование должности)



Воликова
(подпись)

А.Е. Воликова
(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер 78:36:5336:5	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка  <p>The diagram shows a land plot with a solid line boundary. A dashed line indicates a part of the boundary, with a small area labeled '1' and a point labeled '3'. Another point is labeled '2' at the bottom vertex of the plot.</p>				
5	Масштаб <u>М 1:500</u> Условные знаки: — граница земельного участка, - - - - - граница части земельного участка, • поворотная точка				

Главный специалист
(наименование должности)



А.Е. Воликова
(подпись)

А.Е. Воликова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.03.2009 г. № 3598

В.3

1	Кадастровый номер 78:36:5336:5			2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4		5	
	1	1	56	Охранная зона канализационных сетей		—	
	2	2	1	Охранная зона канализационных сетей		—	
3	3	1	Охранная зона канализационных сетей		—		

Главный специалист
(наименование должности)



А.Е. Воликова
(подпись)

А.Е. Воликова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

19.03.2009 г. № 4266

В.1

1	Кадастровый номер 78:13:7407:29				2	Лист № 1	3	Всего листов 3	
Общие сведения									
4	Предыдущие номера: —								
5	—				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.03.2009			
7	Местоположение: г. Санкт-Петербург, Будапештская улица, участок 1, (севернее дома 6, литера А по Будапештской улице)								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь								
9	Разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов)								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ —								
11	Площадь (кв.м): 5080	12	Кадастровая стоимость (руб.) 12547600	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 2470	14	Система координат: мск 64		
15	Сведения о правах: —								
16	Особые отметки: —								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

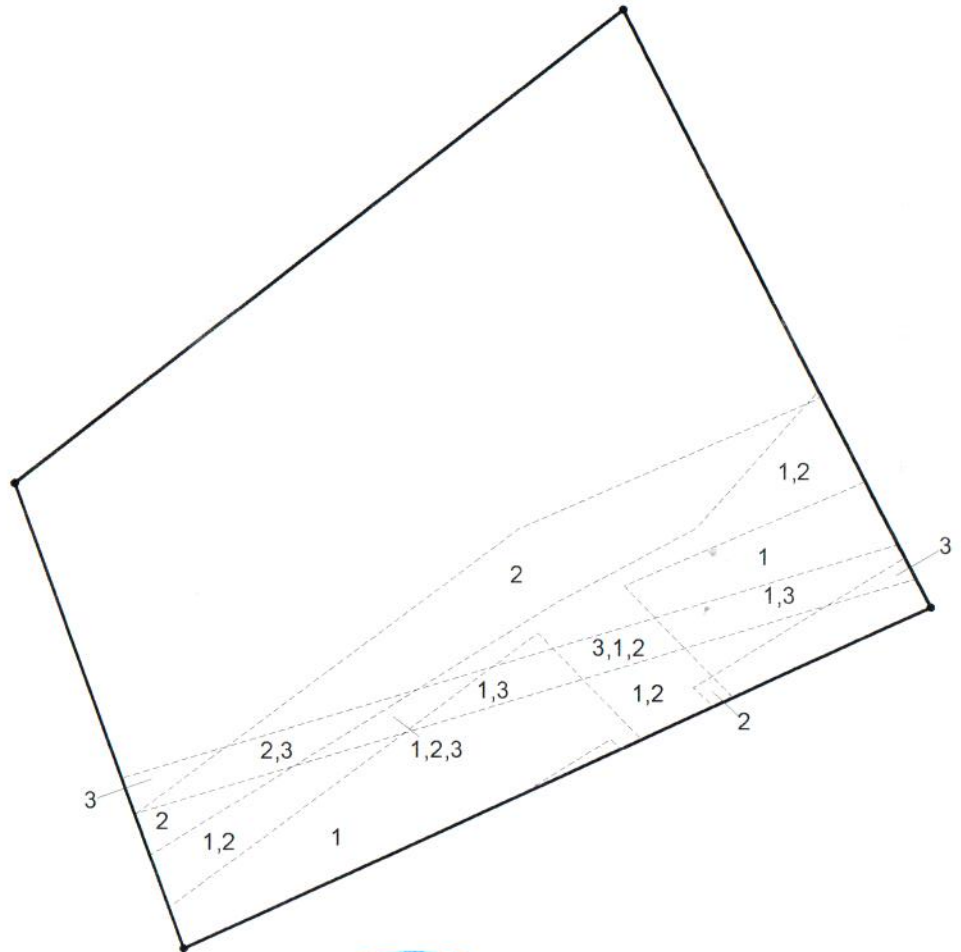
Главный специалист
(наименование должности)



А.Е. Волкова
(подпись)

А.Е. Волкова
(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер 78:13:7407:29	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб М 1:800 Условные знаки: — граница земельного участка, - - - - - граница части земельного участка, • поворотная точка				



Волкова
(подпись)

А.Е. Воликова
(инициалы, фамилия)

Главный специалист
(наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

19.03.2009 г. № 4266

В.3

1	Кадастровый номер 78:13:7407:29			2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4		5	
	1	1	1260	Охранная зона канализационных сетей		—	
	2	2	1023	Охранная зона водопроводных сетей		—	
3	3	342	Охранная зона линии и сооружений связи		—		

Главный специалист
(наименование должности)



Воиш
(подпись)

А.Е.Воликова
(инициалы, фамилия)

График перечисления денежных средств

Арендатор: ООО "ПСМ-Классик"

Дата окончания срока реконструкции и строительства: 16.10.2016

Сумма арендной платы за период проектирования и строительства: 102 000 000.000 руб.

№	Период аренды	Срок оплаты	Сумма квартальной выплаты	Сумма процента по ставке рефинансирования	Сумма, подлежащая оплате, с учетом процента	Валюта платежа
1	01.07.2011 - 30.09.2011	31.08.2011	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
2	01.10.2011 - 31.12.2011	10.10.2011	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
3	01.01.2012 - 31.03.2012	10.01.2012	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
4	01.04.2012 - 30.06.2012	10.04.2012	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
5	01.07.2012 - 30.09.2012	10.07.2012	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
6	01.10.2012 - 31.12.2012	10.10.2012	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
7	01.01.2013 - 31.03.2013	10.01.2013	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
8	01.04.2013 - 30.06.2013	10.04.2013	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
9	01.07.2013 - 30.09.2013	10.07.2013	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
10	01.10.2013 - 31.12.2013	10.10.2013	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
11	01.01.2014 - 31.03.2014	10.01.2014	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
12	01.04.2014 - 30.06.2014	10.04.2014	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
13	01.07.2014 - 30.09.2014	10.07.2014	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
14	01.10.2014 - 31.12.2014	10.10.2014	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
15	01.01.2015 - 31.03.2015	10.01.2015	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
16	01.04.2015 - 30.06.2015	10.04.2015	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
17	01.07.2015 - 30.09.2015	10.07.2015	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
18	01.10.2015 - 31.12.2015	10.10.2015	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
19	01.01.2016 - 31.03.2016	10.01.2016	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
20	01.04.2016 - 30.06.2016	10.04.2016	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
21	01.07.2016 - 30.09.2016	10.07.2016	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
22	01.10.2016 - 31.12.2016	10.10.2016	4 636 363.64	0.00	4 636 363.64	руб.
Итого:			102 000 000.00	0.00	102 000 000.00	

Подписи сторон:

От Арендатора:



М. П.

Дата расчета:

22.08.2011

Исполнитель:

От Арендодателя:



М. П.

Колмакова Е.Г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

«22» августа 2011 г.

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства, предоставляемых для завершения строительства от 22.08.2011 №04-ЗК03224(Т), заключенного между Санкт-Петербургом – субъектом Российской Федерации – городом федерального значения (далее – Санкт-Петербург), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», представленный Комитетом по управлению городским имуществом (далее – Комитет), действующим в соответствии с Положением о Комитете, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1589 «О Комитете по управлению городским имуществом», в лице начальника управления, (агентства) недвижимого имущества Калининского района Санкт-Петербурга Веселова Михаила Александровича, действующего на основании доверенности от 06.07.2011 № 17134-42, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ПСМ-Классик", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 20.12.2000 № 226656, свидетельство о государственной регистрации от 20.12.2000 № 130054, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1037816005402, ИНН 7806112150, адрес (место нахождения): 191023, г.Санкт-Петербург, Моховая улица, д. 47, в лице генерального директора Смирновой Екатерины Андреевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор».

В соответствии с п. 1.1 указанного Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельные участки:

площадью 8136 кв. м, кадастровый номер 78:10:5554:23, по адресу: Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (юго-западнее дома № 111, литера А, по Гражданскому пр.);

площадью 2687 кв. м, кадастровый номер 78:36:5336:5, по адресу: Выборгский район, Костромской пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.);

площадью 5080 кв. м, кадастровый номер 78:13:7407:29, по адресу: Фрунзенский район, Будапештская ул., участок 1 (севернее дома № 6, литера А, по Будапештской ул.), именуемые в дальнейшем «Участки»;

а также объект незавершенного строительства, кадастровый номер 78:10:5554:23:96, площадь застройки 5 473,7 кв.м по адресу: Калининский район, Гражданский пр., д. 107, корп. 4, литера А, именуемый в дальнейшем «Объект незавершенного строительства».

На Участках, в соответствии с п.2.2 Договора, имеются:

2.2.1. по земельному участку с кадастровым номером 78:10:5554:23

а) объект незавершенного строительства, кадастровый номер 78:10:5554:23:96;

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики)

б) Охранная зона газораспределительной сети – 22 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей – 1620 кв.м.

Охранная зона водопроводных сетей – 32 кв.м.

2.2.2. по земельному участку с кадастровым номером 78:36:5336:5

а) _____;

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики)

б) Охранная зона канализационных сетей – 56 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей – 1 кв.м.

Охранная зона канализационных сетей – 1 кв.м.

2.2.3. по земельному участку с кадастровым номером 78:13:7407:29

а) _____;

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики)

б) Охранная зона канализационных сетей – 1260 кв.м.

Охранная зона водопроводных сетей – 1023 кв.м.

Охранная зона линий и сооружений связи – 1 кв.м.

Приемкой по настоящему Акту Участков и Объекта незавершенного строительства, Арендатор подтверждает, что Участок и объекты, расположенные на нем, передаются в состоянии, не препятствующем использованию Участков в соответствии с договором аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства, предоставляемых для завершения строительства от 22.08.2011 №04-ЗК03224(Т).

От Арендодателя

Начальник управления (агентства)

Веселов М.А.

Управление (агентство)
недвижимого имущества
Калининского района

(подпись)

М.П.

От Арендатора

Генеральный директор

Смирнова Е.А.

«ПСМ-Классик»

(подпись)

М.П.

УТВЕРЖДАЮ

И.о. генерального директора

ОАО "Фонд имущества

Санкт-Петербурга"

И. Э. Усеинова

2011 г.



ПРОТОКОЛ

подведения итогов открытого аукциона

Санкт-Петербург

17 августа 2011 года

Комиссия в составе:

Председатель комиссии	Е. В. Тарасова	Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
Заместители председателя	И. Б. Карева	Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
	И. Н. Гуляев	Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
Члены комиссии	Т. А. Лапочкина	Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
	А. А. Николаева	Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
	В. В. Николаев	Комитет финансов Санкт-Петербурга
	Е. А. Малиновская	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга
	М. А. Быценко	Комитет по строительству (Государственное учреждение Управление инвестиций) Санкт-Петербурга
	Т. А. Мотовилова	Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга
	Т. Ю. Семашко	Администрация Калининского района Санкт-Петербурга
	М. В. Горькавая	Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга

с участием аукциониста - Куприянова С. В.
провела открытый аукцион по продаже единым лотом

- права на заключение договора аренды земельных участков на инвестиционных условиях в целях завершения строительства, расположенных по адресам:

- Санкт-Петербург, Калининский район, Гражданский пр., участок 1 (юго-западнее д. 111, лит. А по Гражданскому пр.), площадью 8 136 кв. м, кадастровый номер 78:10:5554:23, разрешённое использование: для размещения жилого дома (жилых домов) (далее – Земельный участок 1);
- Санкт-Петербург, Выборгский район, Костромской пр., участок 1 (северо-западнее пересечения с Забайкальской ул.), площадью 2 687 кв. м, кадастровый номер 78:36:5336:5, разрешённое использование: для размещения жилого дома (жилых домов) (далее – Земельный участок 2);
- Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Будапештская ул., участок 1 (севернее д. 6, лит. А по Будапештской ул.), площадью 5 080 кв. м, кадастровый номер 78:13:7407:29, разрешённое использование: для размещения жилого дома (жилых домов) (далее – Земельный участок 3);

- объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу:

- Санкт-Петербург, Калининский район, Гражданский пр., д. 107, корп. 4, лит. А, кадастровый номер 78:10:5554:23:96, площадь застройки 5 473,7 кв.м

Обременения (ограничения) Земельного участка 1:

- Охранная зона газораспределительной сети, площадью 22 кв. м.
- Охранная зона канализационных сетей, площадью 1 620 кв. м.
- Охранная зона водопроводных сетей, площадью 32 кв. м.

В границах земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие государственный кадастровый учёт:

1. Кадастровый номер: 78:10:010:0:9 (частично)

Адрес: Санкт-Петербург, канализационная сеть Калининского района, литера А

2. Кадастровый номер: 78:10:5554:23:96

Адрес: Санкт-Петербург, Калининский район, Гражданский проспект, д. 107, корп. 4, литера А

– объект незавершенного строительства.

В отношении незавершенного многоквартирного дома со встроенно-пристроенными автостоянками, расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Калининский район, Гражданский проспект, участок 1 (юго-западнее дома 111, литера А по Гражданскому проспекту), – идет судебный спор по исковому заявлению физического лица к Комитету по строительству о включении физического лица в реестр участников долевого строительства.

Обременения (ограничения) Земельного участка 2:

- Охранная зона канализационных сетей, площадью 56 кв. м.
- Охранная зона канализационных сетей, площадью 1 кв. м.
- Охранная зона канализационных сетей, площадью 1 кв. м.

В границах земельного участка расположен объект недвижимости, прошедший государственный кадастровый учёт:

Кадастровый номер: 78:0:0078:0:106 (частично)

Адрес: Санкт-Петербург, телефонная сеть Выборгского района, литера 3

Согласно данным информационной системы «Государственный кадастр недвижимости Санкт-Петербурга» от 25.03.2009 № 40347/к на земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: - охранная зона линий и сооружений связи, которые подлежат уточнению при проведении процедуры государственного кадастрового учёта изменений объекта недвижимости.

Справочно: размер возмещения ООО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» в соответствии с п. 3.8.2 Договора о задатке № 52771-ДЗ от 02.08.2011 составляет 3 060 000 рублей (три миллиона шестьдесят тысяч рублей), в том числе НДС - 466 779 рублей 66 копеек (четыреста шестьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят девять рублей 66 копеек) и уплачивается победителем сверх цены арендной платы на срок проектирования и строительства, определенной по итогам аукциона, в течение 10 календарных дней с момента подведения итогов торгов.

Обременения (ограничения) Земельного участка 3:

- Охранная зона канализационных сетей, площадью 1 260 кв. м.
 - Охранная зона водопроводных сетей, площадью 1 023 кв. м.
 - Охранная зона линий и сооружений связи, площадью 342 кв. м.
- В границах земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие государственной кадастровый учёт:
1. Кадастровый номер: 78:13:013:0:5 (частично)
Адрес: Санкт-Петербург, канализационная сеть Фрунзенского района, литера А
 2. Кадастровый номер: 78:13:013:0:4 (частично)
Адрес: Санкт-Петербург, водопроводная сеть Фрунзенского района, литера А
 3. Кадастровый номер: 78:13:013:0:8 (частично)
Адрес: Санкт-Петербург, телефонная сеть Фрунзенского района, литера Д

Для участия в аукционе было допущено 6 претендента(ов), которым присвоены аукционные номера, указанные в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Полное наименование участников аукциона	Фамилия представителя по доверенности	Аукционный номер
1.	ООО "Вега", ИНН 7802488610, Генеральный директор - Кириллова Е. М.	Яценко В. С.	10
2.	ООО "ПСМ-Классик", ИНН 7806112150, Генеральный директор - Смирнова Е. А.	Андреева А. В.	13
3.	Попков Евгений Валерьевич		16
4.	ЗАО "Фирма "Петротрест", ИНН 7803000593, Генеральный директор - Шарков Ю. И.	Соколов И. В.	6
5.	ООО "Авангард", ИНН 7810831408, Генеральный директор - Гамаль Е. А.		7
6.	ООО "БАЛТКОМ инвест", ИНН 7842398032, Генеральный директор - Сергеева Н. Н.	Томин Ю. А.	8

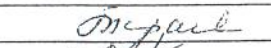



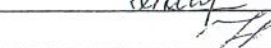
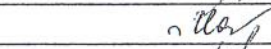





Начальный размер арендной платы на срок проектирования и строительства - 8 000 000 рублей (восемь миллионов рублей).


Шаг аукциона - 400 000 рублей (четыреста тысяч рублей).

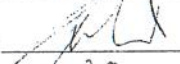
Победителем аукциона признается участник с аукционным номером 13 - Общество с ограниченной ответственностью "ПСМ-Классик" ИНН 7806112150, предложивший наибольшую величину арендной платы на срок проектирования и строительства - 102 000 000 рублей (сто два миллиона рублей).


Протокол подведения итогов открытого аукциона является основанием для заключения с Победителем аукциона договора аренды земельных участков и объекта незавершенного строительства на инвестиционных условиях.

Подписи членов комиссии:

	Е. В. Тарасова
	И. Б. Карева
	И. Н. Гуляев
	Т. А. Лапочкина
	А. А. Николаева
	В. В. Николаев
	Е. А. Малиновская
	М. А. Быценко
	Т. А. Мотовилова
	Т. Ю. Семашко
	М. В. Горькавая

Подпись аукциониста  С. В. Куприянов

Подпись представителя победителя аукциона  А. В. Андреева

Секретарь комиссии  М. С. Анушина

Прошито и скреплено

печатью 18 листа(ов)

Начальник УНП

Калининского района

Васильев

Васильев М.А.



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Номер регистрационного округа 78

Прозвведена государственная регистрация

Договора аренды земельных участков и объекта незавершенного
строительства, предоставляемых для завершения строительства

№ 04-ЗК03224(Т) от 22.08.2011г.

Дата регистрации «11» октября 2011 года

Номер регистрации 78-78-37/034/2011-455

Регистратор Коробцов В.В.

(Подпись)
(Ф.и.о.)



на листе
акименте