

**Договор аренды земельного участка
на инвестиционных условиях № 00/ЗК-01955(07)**

Санкт-Петербург

12.11.2003 г.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления экономической и инвестиционной политики Романенко Игоря Владимировича, действующего на основании доверенности от 22.11.2002 г. № 7074-42, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Невский Синдикат», зарегистрированное Решением Регистрационной палаты мэрии г. Санкт-Петербурга от 13.07.93 г. № 4109 (свидетельство № 3066), с изменениями зарегистрированными Решением Регистрационной палаты г. Санкт-Петербурга от 09.07.96 г. № 45652 (в связи с переименованием и новой редакцией Устава), с изменениями зарегистрированными Решением Регистрационной палаты г. Санкт-Петербурга от 17.12.96 г. № 59174, от 01.06.1998 г. № 107799, от 17.08.1999 г. № 159042 (изменение юридического адреса), с изменениями зарегистрированными Решением Регистрационной палаты Администрации Санкт-Петербурга от 28.06.2002 г. № 284432 (новая редакция Устава), свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1037816002322 от 14.01.2003 г. (серия 78 № 001781964), именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Бакланова Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), в соответствии с распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 04.08.2003 г. № 1889-ра (дата вступления в силу распоряжения Администрации Санкт-Петербурга - 05.09.2003 г.) (приложение 1) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование, а Арендатор принимает земельный участок (далее - Участок), находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.54-58 (Свердловская наб. д.58, лит. А), площадью 25830 (двадцать пять тысяч восемьсот тридцать) кв.м., кадастровый № 78:6068:3003, относящийся к категории земель: поселения.

Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору (приложение 2) плане земельного участка, утвержденном в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству и являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Участок предоставляется для осуществления инвестиционного проекта по проектированию и строительству жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и подземными автостоянками и дальнейшего использования после осуществления инвестиционного проекта.



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

1.3. На Участке имеются следующие объекты:
строения, подлежащие сносу после реализации п.п. 8.1. и 8.2 согласно п.8.3. Договора
(подлежащие реконструкции объекты, иные объекты недвижимости, историко-культурные памятники...)

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора расположенные на передаваемом земельном Участке объекты обременены правами третьих лиц (приложение N 3).

Сведения об объекте инвестирования, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования объекта в соответствии с целями, указанными в Договоре.

1.5. Арендодатель обязуется передать по акту, а Арендатор - принять объекты, расположенные на Участке, в соответствии с п.1.1. и п.1.3 Договора (приложение N 4).

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. Инвестиционная деятельность - осуществляемая в соответствии, на условиях и в порядке, установленном Договором, деятельность инвестора, связанная с вложением денежных средств и иного имущества в строительство (реконструкцию) объекта инвестирования, а также совокупность действий по реализации инвестиций, включая исполнение инвестором инвестиционных условий, связанных с объектом инвестирования.

2.2. Инвестиционный проект - комплекс работ по осуществлению Инвестиционной деятельности.

2.3. Строительные работы (Строительство) - работы по строительству на Участке и (или) реконструкции, расположенных на Участке объектов, 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 действующим законодательством, иными нормативными актами, а также Договором.

2.5. Дольщики - юридические и/или физические лица, привлекаемые Арендатором на основании договоров для участия в Инвестиционном проекте с целью привлечения их средств и передачи им прав на результат инвестирования (его часть).



2.6. Государственная комиссия - комиссия, назначенная в установленном порядке для подтверждения факта выполнения Строительных работ и приемки законченных строительством (реконструированных) объектов в эксплуатацию.

2.7. Объект инвестирования - Участок и строения, здания, сооружения, а также не законченные строительством объекты недвижимости, расположенные на Участке, предоставленные инвестору для осуществления Инвестиционной деятельности в соответствии с Договором.

2.8. Результат инвестирования - вновь созданная в результате Инвестиционной деятельности вещь - недвижимое имущество.

3. Срок действия Договора и арендная плата

3.1. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до 05.03.2006 г.

3.2. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Условия настоящего Договора, регулирующие отношения по владению и использованию Участка, распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 30.07.2003 г.

3.3. Расчеты по Договору производятся в рублях в сумме, выраженной в условных единицах (далее - УЕ). Условная единица принимается равной стоимости в рублях 1 доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации на первый рабочий день оплачиваемого квартала. Для исполнения Арендатором обязательств по внесению платежей, установленных Договором, исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга в пределах своей компетенции вправе устанавливать иную стоимость условной единицы.

3.4. Квартальная арендная плата за Участок, выраженная в У.Е.:

- на период проектирования и строительства составляет ^{x 3} 1459,395 (одна тысяча четыреста пятьдесят девять целых, 395) УЕ
(стоимость аренды одного кв.м в год составляет 0,678 УЕ).

С момента приемки законченного строительством (реконструированного) Результата инвестирования либо его части в эксплуатацию государственной комиссией Арендодатель вправе изменить размер арендной платы за Участок в одностороннем порядке с учетом функционального назначения Результата инвестирования. Арендная плата может быть пересчитана на основании ведомости по функциональному использованию Участка.



3.5. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает размер арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю в соответствии с установленным на дату внесения платежа значением УЕ, и перечисляет ее в соответствии с п.3.9 Договора.

3.6. В случае изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих порядок исчисления размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке.

3.7. При одностороннем изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных Договором, новая величина арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении действующих изменений в договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее пяти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в разделе 14 Договора.

3.8. Арендатор перечисляет арендную плату за каждый квартал вперед не позднее десятого числа первого месяца текущего квартала.

3.9. . Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет № 40101810200000010001 Управления федерального казначейства Министерства финансов РФ по Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом) в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербурга ИНН 7832000076, КПП 783401001, БИК 044030001. В платежном поручении необходимо указать Код классификатора доходов бюджета: 2010202-плата за земли городов и поселков и Код ОКАТО муниципального образования, на территории которого находится земельный участок.

Копия платежного поручения предоставляется Арендодателю в 10-ти дневный срок с даты осуществления платежа.

3.10. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п.3.9 Договора.

4. Общая характеристика инвестиционного проекта

4.1. Проектирование и строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и подземными автостоянками по адресу: г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.54-58 (Свердловская наб. д.58, лит. А)

4.2. Перечисление Арендатором денежных средств в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры в соответствии с распоряжением администрации Санкт-Петербурга от 04.08.2003 г. № 1889-ра не предусмотрено.



4.3. Стоимость объекта недвижимости согласно рыночной оценки на 27.01.2003г. составляет 1770 000 (один миллион семьсот семьдесят тысяч) долларов США

4.4. Стоимость строительства объектов инженерной инфраструктуры, передаваемых Арендатором в собственность Санкт-Петербурга, в соответствии с техническими условиями, согласно Распоряжению Администрации Санкт-Петербурга от 04.08.2003 г. № 1889-ра составляет 69 278 руб. в ценах 1984г.(Приложение 5).

5. График осуществления инвестиционного проекта

5.1. Началом реализации инвестиционного проекта является 12.11.2003 г.

5.2. Реализация инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Первый этап - разработка, согласование и утверждение в установленном порядке Проектной документации. Продолжительность этапа - не более 6 (шесть) месяцев с даты вступления в силу распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 04.08.2003 г. № 1889-ра, т. е. до 05.03.2004 г.

5.2.2. Второй этап - 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 для Санкт-Петербурга. Начало строительства - не позднее 05.03.2004г. Продолжительность этапа - срок представления Арендатором Арендодателю акта государственной комиссии о приемке законченного строительством (реконструированного) Результата инвестирования в эксплуатацию - не более 30 (тридцати) месяцев со дня вступления в силу распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 04.08.2003г. № 1889-ра, т. е. до 05.03.2006 г.

5.2.3. Третий этап - сбор и предоставление Арендатором Арендодателю комплекта документов, указанных в п.7.2.24.2 Договора, и подписание Сторонами Протокола о реализации Инвестиционного проекта. Продолжительность этапа - не более 7 (семь) дней с даты получения Арендодателем комплекта документов, указанных в п.7.2.24.2 Договора.

6. Обязательные платежи и расчеты

6.1. Перечисление Арендатором денежных средств, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры, не предусмотрено.

7. Права и обязанности сторон



7.1. Арендодатель обязан:

7.1.1. Передать Арендатору по акту приема-передачи Участок в течение 7 (семь) дней с момента подписания Договора Сторонами. Подписанный акт приема-передачи прилагается к Договору.

7.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

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

7.1.4. Представить Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 7 (семь) дней после подписания Сторонами Договора.

7.1.5. В течение 7 (семь) дней с момента приемки законченного строительством (реконструированного) Результата инвестирования в эксплуатацию Государственной комиссией и при наличии необходимых документов, предусмотренных п. 7.2.24.2 настоящего Договора, а также при отсутствии задолженности по арендной плате и другим платежам подписать Протокол о реализации инвестиционного проекта и выдать иные необходимые документы для подтверждения исполнения обязательств Арендатора по Договору, указанных в п.7.2 Договора.

7.1.6. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

7.2. Арендатор обязан:

7.2.1. Принять по акту приема-передачи Участок в течение 7 (семь) дней с момента подписания Договора Сторонами.

7.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора.

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

7.2.4. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам Администрации Санкт-Петербурга и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

7.2.5. 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.



7.2.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату и иные обязательные платежи в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

7.2.7. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

7.2.8. Обеспечить строительство (реконструкцию) объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с нормативами технических условий.

7.2.9. До начала выполнения строительных работ иметь следующие документы:

- комплект технических условий, необходимых для реализации проекта;
- архитектурно-планировочное (архитектурно-реставрационное) задание;
- разработанный и утвержденный в установленном порядке технический проект;
- разрешение на строительство и регистрацию проекта в Государственном архитектурно-строительном надзоре (ГАСН).

7.2.10. Обеспечить безопасность Строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на объект инвестирования), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием наименования Объекта инвестирования, целей Инвестиционного проекта, номера Договора, реквизитов (наименование организации, адрес офиса, телефон, Ф.И.О. руководителя) Арендатора, генерального подрядчика и субподрядчика по проведению работ на объекте, сроков начала и окончания проведения Строительных работ.

7.2.11. До начала Строительных работ заключить договоры на обеспечение Объекта инвестирования коммунальными услугами на период осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить заключение договоров на оказание коммунальных услуг сданного в эксплуатацию Результата инвестирования.

7.2.12. Обеспечить надлежащее содержание и эксплуатацию Объекта инвестирования как во время осуществления Инвестиционного проекта, так и по его завершении.

7.2.13. Обеспечить осуществление проектирования и строительства (реконструкции) в соответствии с установленными правилами застройки с соблюдением строительных норм и правил.



7.2.14. Обеспечить осуществление инженерно-технических мероприятий по охране окружающей среды и гражданской обороне в соответствии с действующими нормами при проектировании и строительстве (реконструкции) объекта инвестирования. Арендатор обязан заключить договор на размещение отходов производства и потребления с организацией, предоставляющей такие услуги, а в случае наличия опасных отходов – договор на размещение или обезвреживание с лицензированной организацией, предоставляющей такие услуги.

7.2.15. Обеспечить страхование гражданско-правовой ответственности за причинение третьим лицам вреда, возникающего при осуществлении Инвестиционного проекта, на сумму не менее 10000 МРОТ в течение срока осуществления Строительных и иных работ, необходимых для ввода Результата инвестирования в эксплуатацию, установленного п.5.2.2. Договора.

7.2.16. В случае реконструкции объектов, расположенных на Участке, в месячный срок с момента заключения Договора застраховать риск их случайной гибели в пользу Арендодателя на сумму не менее суммы, указанной в п.4.3. Договора.

7.2.17. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять Арендодателю, в Комитет по строительству и территориальное управление Невского административного района сведения по установленной форме (приложение б) об объемах выполненных работ за истекший квартал.

В случае, если Результат инвестирования будет являться объектом недвижимости жилого назначения, Арендатор обязан по запросу Комитета по строительству представлять в указанный Комитет информацию для ведения регистра жилых домов по форме, утвержденной приказом Госстроя РФ от 31.03.1998 N 17-71.

7.2.18. Обеспечить выполнение в срок графика осуществления Инвестиционного проекта и перечисление денежных средств, указанных в п.4.2 Договора. В течение 7 (семь) дней с момента истечения срока реализации второго этапа Инвестиционного проекта, установленного в п.5.2.2 Договора, Арендатор обязан представить Арендодателю сведения, подтверждающие приемку в эксплуатацию Результата инвестирования. В случае нарушения срока реализации второго этапа Инвестиционного проекта Арендатор обязан в недельный срок представить Арендодателю сведения, подтвержденные Комитетом по строительству, о неосвоенном объеме инвестиций по Инвестиционному проекту по состоянию на день, следующий за днем окончания срока второго этапа Инвестиционного проекта.

7.2.19. В случае если Инвестиционный проект предполагает создание на Участке многоквартирного дома, обеспечить создание товарищества собственников жилья на момент сдачи в эксплуатацию законченного строительством (реконструированного) Результата инвестирования с представлением Арендодателю соответствующих документов.



7.2.20. Нести ответственность за реализацию в полном объеме Инвестиционного проекта независимо от привлечения к его исполнению Дольщиков.

7.2.21. Исполнять обязательства перед Дольщиками в соответствии с заключенными с ними договорами и действующим законодательством.

7.2.22. По требованию Дольщиков обеспечить их документами, необходимыми для государственной регистрации прав Дольщиков на Результат инвестирования, если иное не предусмотрено договорами, заключенными Арендатором и Дольщиками.

7.2.23. В случае изменения площади фактического землепользования за свой счет обеспечить проведение необходимых землеустроительных работ (закрепление новых границ Участка в натуре с последующим составлением плана Участка и обозначением на нем границ Участка поворотными точками) и представить Арендодателю уточненный кадастровый план Участка, 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.

7.2.24. До оформления Протокола о реализации Инвестиционного проекта:

7.2.24.1. В полном объеме на условиях Договора осуществить Инвестиционный проект на Участке;

7.2.24.2. Представить Арендодателю следующие документы, если иное не установлено нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга:

1. Акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством (реконструированного) Результата инвестирования, утвержденный в установленном порядке.

2. Пакет технических документов, выданный ГУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" на законченный строительством (реконструированный) Результат инвестирования (технический паспорт, ведомость помещений, справку ПИБ по данным технической инвентаризации и пр.).

3. Разрешение ГУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" о присвоении милицейского адреса законченному строительством (реконструированному) Результату инвестирования.

4. Документы, выданные уполномоченными органами, подтверждающие исполнение Арендатором обязанностей, установленных п.п.4.4, 8.2, 8.3 и 8.4. Договора, а также акты



передачи объектов инженерной инфраструктуры, технической документации к ним в соответствии с п.7.2.8 Договора.

5. Иные необходимые документы, в случае если они предусмотрены в Особых условиях Договора.

6. Сведения, подтверждающие обеспечение содержания и эксплуатации законченных строительством (реконструированных) объектов, расположенных на Участке (договоры об эксплуатации, заключенные со специализированными организациями).

7.2.25. Представлять по требованию Арендодателя платежные поручения (иные документы), подтверждающие исполнение обязанностей о перечислении денежных средств, предусмотренных Договором.

Платежные поручения, подтверждающие исполнение обязанностей по перечислению арендной платы, подлежат представлению Арендодателю в пятидневный срок с момента ее перечисления.

7.3. Арендатор не вправе:

7.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать права по Договору в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив без согласия Арендодателя, за исключением случаев, когда согласия Арендодателя в соответствии законодательством Российской Федерации не требуется.

7.3.2. Передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных распоряжениями Администрации Санкт-Петербурга.

8. Особые условия

8.1. Арендатор обязуется за счет собственных средств решить имущественно-правовые вопросы с собственниками комнат и квартир, расположенных в жилых домах по адресам: Красногвардейский административный район, Свердловская наб., д.54, 58.

8.2. Арендатор обязуется за счет собственных средств решить имущественно-правовые вопросы, связанные со сносом строений, расположенных в границах земельного участка по адресу: Красногвардейский административный район, Свердловская наб., д.54-58 (Свердловская наб., д.58, литера А).

8.3. Арендатору разрешается осуществить за счет собственных средств снос строений, расположенных в границах земельного участка по адресу: Красногвардейский административный район, Свердловская наб., д.54-58 (Свердловская наб., д.58, литера А) после исполнения условий п.8.1., 8.2. и расселения Территориальным управлением Красногвардейского административного



района Санкт-Петербурга граждан, проживающих в жилых помещениях государственного жилищного фонда по адресам: Красногвардейский административный район, Свердловская наб., д.52, 54, 58 в течение 6-ти месяцев со дня исполнения Арендатором п.8.4. настоящего Договора.

8.4. Арендатор обязуется передать в собственность Санкт-Петербурга в течение 6-ти месяцев со дня заключения настоящего Договора общей площади квартир не менее 3 748 кв м (с уточнением по факту) на сумму, составляющую 1 731 576 долларов США, в других жилых домах нового строительства, а также в домах после реконструкции или капитального ремонта по адресам и квартирографии, согласованным с Комитетом по жилищной политике и территориальным управлением Красногвардейского административного района Санкт-Петербурга, для расселения граждан, проживающих в жилых помещениях государственного жилищного фонда по адресам: Красногвардейский административный район, Свердловская наб., д.52, 54, 58

8.5. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя:

8.5.1. Зарегистрировать в период реализации Инвестиционного проекта (до момента подписания Сторонами протокола о реализации инвестиционного проекта и завершения строительства) право на объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке.

8.5.2. В период действия Договора производить отчуждение объектов, расположенных на земельном участке (в т.ч. незавершенных строительством), либо осуществлять их залог.

8.6. Арендная плата за первый подлежащий оплате период с 30.07.2003г. по 31.12.2003г. в размере 2411,2 У.Е. вносится Арендатором в течение 20 дней с момента заключения Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, в котором подписан Договор, если иное не предусмотрено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

9. Ответственность сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения срока сдачи законченного строительством Результата инвестирования в эксплуатацию Арендатору начисляются пени в размере 1,5% от суммы, указанной в п.4.3 Договора, за каждый месяц просрочки.

9.3. В случае нарушения условий п.3.8 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,15% от просроченной суммы за каждый день просрочки.



9.4. В случае нарушения условий п.8.4 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от суммы, указанной в п. 4.3 Договора за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения иных условий Договора виновная сторона обязана уплатить штраф в размере 80% от суммы квартальной арендной платы за Участок.

9.6. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренных пп.3.4, 3.6 и 7.2.23. Договора.

10.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях:

10.2.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора.

10.2.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение девяти месяцев с даты вступления Договора в силу.

10.2.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы свыше трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

10.2.4. Если Арендатор умышленно либо по неосторожности ухудшает состояние Участка.

10.2.5. При нарушении условий, предусмотренных пп.5.2, 6.1, 7.2.1, 7.2.3-7.2.9, 7.2.13-7.2.18, 7.2.20, 7.2.23 – 7.2.25, разделом 8 Договора.

10.3. При расторжении Договора в связи с невыполнением Арендатором обязанностей, предусмотренных Договором, Арендодатель вправе реализовать Результат инвестирования (объект незавершенного строительства, возводимого в рамках инвестиционного проекта) путем продажи с публичных торгов. При этом затраты, произведенные Арендатором при реализации Инвестиционного проекта, компенсируются только после продажи результата Инвестирования (объекта незавершенного строительства) в установленном порядке. Компенсация затрат Арендатора осуществляется в пределах положительной разницы между рыночной стоимостью Объекта инвестирования на момент расторжения Договора и суммой, указанной в п.4.2 Договора, за вычетом всех платежей, предусмотренных Договором



(включая неустойку), и затрат Арендодателя по продаже Объекта инвестирования. В случае если сумма денежных средств, указанных в п.4.2 Договора, платежей, предусмотренных Договором (включая неустойку), и затрат Арендодателя по продаже Объекта инвестирования превышает рыночную стоимость Объекта инвестирования на момент расторжения Договора, компенсация затрат Арендатору не выплачивается.

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 в соответствии с их компетенцией.

12.4. Договор подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.
- Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав и недвижимое имущество - 1 экз.
- Открытое акционерное общество «Невский Синдикат» - 1 экз.
- ГУ «Фонд капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта» - копия
- Комитет по энергетике и инженерному обеспечению - копия
- Комитет по строительству - 1 экз.
- Территориальное управление Невского административного района - копия



13. Приложения к Договору

1. Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 04.08.2003 г. № 1889-ра.
2. План земельного участка или ориентировочная схема границ, описание и характеристика земельного участка.
3. Права третьих лиц на объект инвестирования.
4. Акт приема-передачи Участка и объектов, расположенных на нем.
5. Перечень подлежащих строительству (реконструкции) для Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с нормативами технических условий, передаваемых Санкт-Петербургу после реализации Инвестиционного проекта.
6. Форма отчетности Арендатора по Договору.
7. Расчет арендной платы (для сведения)


14. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

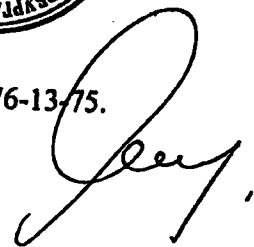
ИНН 7832000076,
193060 Санкт-Петербург
Смольный 6 подъезд
УЭИП КУГИ

АРЕНДАТОР:


ОАО «Невский Синдикат»
ИНН 7806000150
195027, Санкт-Петербург,
Магнитогорская ул., д. 50.
Почт. адрес% 194044, Санкт-Петербург,
Крапивный пер., д.3аР/счет
407028104000011452
в КБ «Балтийский банк»,
г. Санкт-Петербург,
к/сч.30101801000000000875/
БИК044030875, ОКПО39484866
ОКОНХ 61110

М.П. 

Исп. Мамаева Т.А. 276-13-75.



Генеральный директор
ОАО «Невский Синдикат» (подпись) А.О. Бакланов

М.П. 

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ительства
договора

Местоположение: г. Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 54-58 (Свердловская наб., д. 58, лит. А)

ения прав
городским
о участка

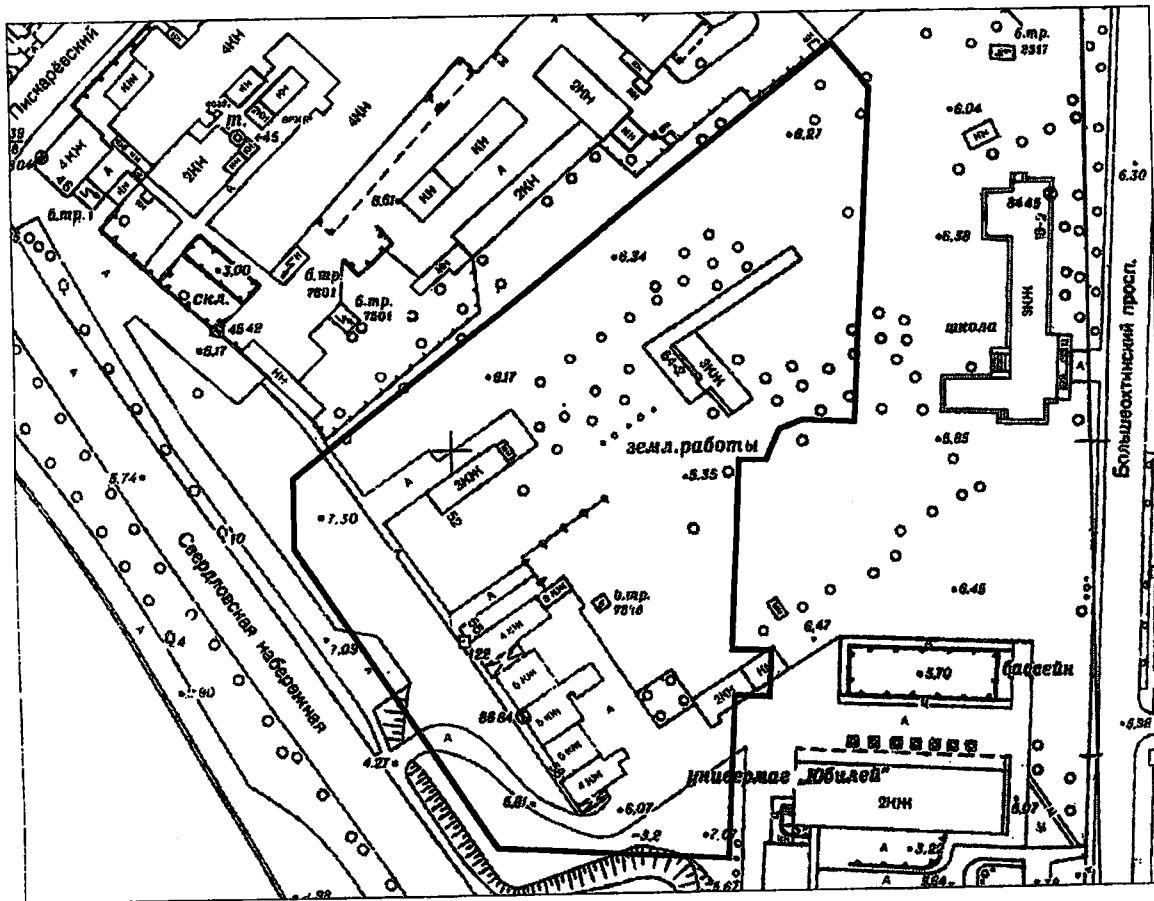
Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование: Для жилой и общественной застройки

Способ образования: Первичное формирование объекта

Общая площадь 25830 м.кв.

Кадастровый номер 78:6068:3003



М 1 : 2000

Государственный земельный кадастр

(Подпись)

/Летунов В.С./
(Фамилия, И.О.)



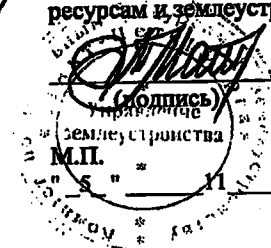
2003 г.

Начальник управления землеустройства
Комитета по земельным
ресурсам и землеустройству СПб

(Подпись)

/Зимин Е.Л./
(Фамилия, И.О.)

М.П.



2003 г.

Приложение N 3
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 12.11. 2003 г. № 00/ЗК-01955 (07)

Права третьих лиц на объект инвестирования

1. Участок: г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.54-58 (Свердловская наб. д.58, лит. А), площадью 25830 (двадцать пять тысяч восемьсот тридцать) кв.м., кадастровый № 78:6068:3003г.

(сведения об участке: адрес, кадастровый номер, площадь)

N	Сведения о правообладателях	Вид права (аренда, сервитут)	Основания возникновения прав (договор...)	Занимаемая площадь (м.кв.)	Срок пользования
	нет	нет	нет	нет	нет

2. Здания, сооружения, расположенные на участке и подлежащие сносу Арендатором.
Согласно п. 8.3. Договора

(сведения о здании, сооружении: адрес, кадастровый номер, площадь)

N	Сведения о правообладателях	Вид права (собственность, аренда, иное)	Основания возникновения прав (договор...)	Объект права: N (квартиры, помещения), их площадь (кв.м)	Срок пользования
	Нет сведений	Нет сведений	нет сведений	нет сведений	нет сведений

Приложения: основания возникновения прав третьих лиц на объект инвестирования на нет

___ л.

Арендодатель

 МП
 Управление экономической и инвестиционной политики
 Арендатор
 Генеральный директор
 ОАО «Невский Синдикат»

 А.О. Бакин



Приложение N 4
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 12.11. 2003 г. № 00/ЗК-01955 (07)

**Акт приема-передачи участка и объектов,
расположенных на нем**

12.11.2003 г.

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 12.11. 2003 г. № 00/ЗК-01955 (07), заключенного между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга в лице начальника Управления экономической и инвестиционной политики Романенко Игоря Владимировича, действующего на основании доверенности от 22.11.2002 г. № 7074-42, именуемым в дальнейшем Арендодатель, и Открытым акционерным обществом «Невский Синдикат», зарегистрированным Решением Регистрационной палаты мэрии г. Санкт-Петербурга от 13.07.93 г. № 4109 (свидетельство № 3066), с изменениями зарегистрированными Решением Регистрационной палаты г. Санкт-Петербурга от 09.07.96 г. № 45652 (в связи с переименованием и новой редакцией Устава), с изменениями зарегистрированными Решением Регистрационной палаты г. Санкт-Петербурга от 17.12.96 г. № 59174, от 01.06.1998 г. № 107799, от 17.08.1999 г. № 159042 (изменение юридического адреса), с изменениями зарегистрированными Решением Регистрационной палаты Администрации Санкт-Петербурга от 28.06.2002 г. № 284432 (новая редакция Устава), свидетельством о внесении записи в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1037816002322 от 14.01.2003 г. (серия 78 № 001781964), именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Бакланова Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны., в том, что:

В соответствии с пп.7.1.1, 7.2.1 указанного Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.54-58 (Свердловская наб. д.58, лит. А), площадью 25830 (двадцать пять тысяч восемьсот тридцать) кв.м., кадастровый № 78:6068:3003

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 12.11. 2003 г. № 00/ЗК-01955 (07) и фактически владеет участком с 30.07.2003г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

(подпись)
М.П.



АРЕНДАТОР
генеральный директор

ОАО «Невский Синдикат»

А.О. Бакланов



Приложение N 5
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 12.11.2003 г. № 00/ЗК-01955 (07)

**Перечень
подлежащих строительству (реконструкции) объектов
инженерной инфраструктуры в соответствии
с техническими условиями, передаваемых в собственность
Санкт-Петербурга после реализации инвестиционного проекта**

1. Перекладка сетей водопровода на сумму 69 278 руб. в ценах 1984 года.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

(подпись)

М.П.



Генеральный директор

ОАО «Невский Синдикат»

АРЕНДАТОР

А.О. Багдан



Приложение N 6
к договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от 12.11. 2003 г. № 00/ЗК-01955 (07)

Форма отчетности арендатора
ОАО "Невский Синдикат"
(наименование арендатора)
по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях
от 12.11. 2003 г. № 00/ЗК-01955 (07)

Основные сведения по объекту: Проектирование и строительство жилого комплекса со
встроенно-пристроенными помещениями и подземными автостоянками по адресу : г.
Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.54-58 (Свердловская наб. д.58, лит. А),
площадью 25830 (двадцать пять тысяч восемьсот тридцать) кв.м., кадастровый №
78:6068:3003

Земельный участок - 25 830 кв м
Общая площадь квартир – 54 554,4 кв.м, встроенных помещений – 9 803,91 кв м,
подземного паркинга – 9551,8 кв м
Строительный объем - 361 559 куб.м
Количество этажей - 14-18 .

Конструктивные решения:

Фундамент - Ростверки по свайному основанию.
Стены - Монолитно-железобетонный карткас
Кровля - Плоская с внутренним водостоком.

2. Отчет о выполнении работ:

№ п/п	Виды работ	Процент выполнения
1	Расселение, вывод арендаторов и собственников	
2	Проектирование	
3	Земляные работы	
4	Фундамент	
5	Каркас	
6	Специальные внутренние работы	
7	Отделочные работы	
8	Инженерные сети	

9	Благоустройство территории
---	----------------------------

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

Виды выполняемых работ

Расселение, вывод аренд. и собств.	—										
Проектирование	—	—									
Земляные работы											
Фундамент			—	—	—						
Каркас						—	—	—	—	—	
Специальные внутренние работы											
Отделочные работы											
Инженерные сети											
Благоустройство территории											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Выполнение по кварталам

Выводы (относительно хода выполнения работ):

4. Финансово-экономическая сводка:

№ п/п	Виды работ	Объем реализованных средств (итоговый)	Процент реализованных средств
1	Расселение, вывод арендаторов и собственников		
1*	Проектирование		

Нумерация приведена в соответствии с оригиналом. - Примечание "КОДЕКС".

2	Земляные работы		
3	Фундамент		

4	Каркас		
5	Специальные внутренние работы		
6	Отделочные работы		
7	Инженерные сети		
8	Благоустройство территории		

5. Выполнение обязательных условий договора

5.1. Перечисление денежных средств, передаваемых на развитие городской инфраструктуры.

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

5.2. Передача имущества в собственность Санкт-Петербурга.

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

5.3. Перечисление арендных платежей по Договору.

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

5.4. _____

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)

" ____ " _____ 200 ____ г.

(подпись руководителя)

М.П.

Арендатор
 Генеральный директор
 ОАО «Невский Синдикат»
 А.О. Бакланов
 «Невский Синдикат»
 Санкт-Петербург



арендной платы за земельный участок
к договору аренды №00/ЗК-01955(07) от 12.11.2003.

Арендатор ОАО "Невский Синдикат"
Адрес земельного участка: Свердловская наб., д.54-58

Площадь участка 25830 кв м

на период проектирования и строительства до 05.03.2006г

№ п/п	ЗГЦТ	Код (Кн)	Площадь в кв.м.	Ставка 1 кв.м.	Коэффициенты								Месячная арендная плата	
					Кф1	Кф2	Кф3	Кф4	Кс	Кс	Кп	Кп	Ар.плата	Ар.плата
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
6		10.2	25830,000	0,678	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1459,395

Е
Е
Е

Расчет арендной платы произвел: Мамаева Т.А. 

Государственное учреждение юстиции
«Городское бюро регистрации прав на недвижимость»
Регистрационный округ №78
Произведена государственная регистрация
сделки

«19 декабря» 2003 года

№ регистрации 78-01-269/2003-23.1

Свидетельство о государственной регистрации права не
выдавалось

Регистратор _____

Майорова Е.Г.



Государственное учреждение юстиции
«Городское бюро регистрации прав на недвижимость»
Регистрационный округ №78
Произведена государственная регистрация
Аренды объекта

кад.№78:6068:3003

«19 декабря» 2003 года

№ регистрации 78-01-269/2003-23.2

Регистратор _____

Майорова Е.Г.



В
настоящем
документе
использован
ЛесКонтраст 06