

УВЕДОМЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЮ АУКЦИОНА

Комиссия уведомляет Вас о том, что участник аукциона:

ООО «Главстрой-СПб» ИНН 7839347260

признан победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, предоставляемого для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1
(севернее пересечения с 3-м Верхним пер.)

Площадью – 2 694 068 кв.м

кадастровый номер - 78:36:13101:37

Победитель обязан:

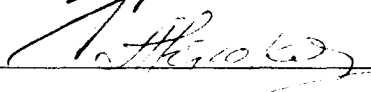
Предоставить Санкт-Петербургу банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение победителем торгов обязательств по обустройству территории и строительству объектов инженерной инфраструктуры земельного участка на сумму, составляющую **167 032 216,0 рублей**.

В месячный срок со дня подписания протокола об итогах аукциона заключить с Комитетом по управлению городским имуществом (Управлением (агентством) недвижимого имущества Выборгского района Санкт-Петербурга) договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Протокол подведения итогов аукциона подлежит утверждению Генеральным директором ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» и является документом, удостоверяющим право победителя аукциона на заключение договора аренды земельного участка. Оригинал протокола Вы можете получить в ком. 205 Фонда имущества.

Контактный телефон: 571-01-56.

Председатель комиссии _____  Н.Н.Ботвин

Секретарь комиссии _____  Н.П.Артюкова

Представитель победителя _____  Векслер А.Б.

**Договор аренды земельного участка
для его комплексного освоения в целях жилищного строительства
№ 02/ЗК-06715**

25 июня 2007г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Выборгского района Санкт-Петербурга Скрябина Андрея Валерьевича, действующего на основании доверенности от 29.12.2006г. №9716-42, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПб" зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 12.12.2006г. ОГРН № 1069847534360, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 005992639, ИНН 7839347260, место нахождения: 190005, г.Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, д. 9, в лице исполняющего обязанности генерального директора Шергина Игоря Зосимовича, действующего на основании доверенности от 13.06.2007г. № 29, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее Стороны), в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга об условиях проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 28.12.2006г. №1647, от 10.04.2007г. №405 (приложение 1) (далее - постановление Правительства Санкт-Петербурга об условиях проведения торгов), протоколом подведения итогов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 23.05.2007г. (приложение 2) (далее - протокол подведения итогов торгов), 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 категории земель населенных пунктов: находящийся по адресу г.Санкт-Петербург, проспект Энгельса, участок 1.(севернее пересечения с 3-м Верхним переулком), кадастровый номер № 78:36:13101:37, площадью 2694068(два миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи шестьдесят восемь) кв.метров, (далее - Участок).

Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору (приложение 3) плане земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Участок предоставляется для осуществления его комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования Участка и документацией по планировке территории.

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

1.3. На Участке имеются следующие объекты:

Часть земельного участка с особым режимом использования:

- Зона магистральных канализационных сооружений - 5124 кв.м.
- Зона воздушных линий электропередач - 240732 кв.м.
- Зона магистральных канализационных сооружений - 3034 кв.м.
- Зона магистральных сетей водоснабжения - 25787 кв.м.
- Зона магистральных сетей теплоснабжения - 8981 кв.м.
- Зона магистральных канализационных сооружений - 4852 кв.м.
- Охранная зона газораспределительной сети - 6597 кв.м.
- Право прохода и проезда - 3696 кв.м.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора права третьих лиц на Участок отсутствуют.

Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями реализации комплексного освоения Участка.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

2.1. В настоящем Договоре под комплексным освоением Участка в целях жилищного и иного строительства (далее - комплексное освоение Участка) понимается:

2.1.1. Деятельность по подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка и по обеспечению ее утверждения уполномоченным органом государственной власти в установленном законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга порядке.

2.1.2. Обеспечение единовременного либо поэтапного землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков в границах одного элемента планировочной структуры (квартала) или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов) выделяемых в соответствии с документацией по планировке, разработанной Арендатором и утвержденной в установленном порядке уполномоченным органом государственной власти (далее - документация по планировке).

2.1.3. Обустройство Участка посредством строительства (создания) для Санкт-Петербурга в соответствии с документацией по планировке следующих объектов инженерной инфраструктуры:

- перечень объектов инженерной инфраструктуры определяется дополнительным соглашением к Договору после разработки и утверждения документации по планировке территории и согласования с Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению.

2.1.4. Жилищное и иное строительство - работы по созданию объектов, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией, с видами разрешенного использования Участка, нормативами градостроительного проектирования, утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

2.2. Объекты недвижимости - объекты жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и документации по планировке территории, а также необходимые для их функционирования объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, возводимые на Участке в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

2.3. МРОТ - минимальный размер оплаты труда, применяемый в соответствии с Федеральным законом от 19.06.2000 N 82-ФЗ для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, установленных в зависимости от минимального размера оплаты труда. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации, отменяющих применение минимального размера оплаты труда для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, в Договоре применяется величина минимального размера оплаты труда, установленная для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, действовавшая до отмены применения МРОТ.

3. ГРАФИК КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ УЧАСТКА И СТРОИТЕЛЬСТВА НА УЧАСТКЕ

3.1. Началом комплексного освоения Участка является дата подписания акта приема-передачи Участка.

3.2. Реализация комплексного освоения Участка осуществляется в следующем порядке:

3.2.1. Разработка, согласование, утверждение в установленном порядке документации по планировке и межеванию территории в границах Участка в срок до 22.11.2008г.

В случае если принятые в течение указанного срока изменения законодательства Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемый (разработанный) Арендатором проект планировки и (или) проект межевания территории, указанный в настоящем пункте срок может быть продлен дополнительным соглашением Сторон на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга.

3.2.2. Обеспечение землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков в границах Участка в соответствии с документацией по планировке в срок до 22.05.2010г.

3.2.3. Строительство (создание) для Санкт-Петербурга и передача безвозмездно в установленном порядке в государственную собственность Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры, перечисленных в п.2.1.3 Договора, в срок до 22.05.2010г.

3.2.4. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства - в срок до 22.05.2014г., который является сроком окончания комплексного освоения Участка. Датой окончания данной деятельности является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории.

3.2.5. В случае просрочки Арендодателем исполнения обязательства по абз.2 п. 7.5. Договора соответствующее возмещение компенсируется Арендатору путем продления в установленном порядке указанных в пунктах 3.2.3-3.2.4 Договора сроков соответственно на время такой просрочки.

3.3. При поэтапном формировании земельных участков в границах Участка в соответствии с п.3.2.2 Договора и их выкупе или заключении в отношении них договоров аренды сроком на 49 лет в соответствии с п.5.4.4 Договора, Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору о внесении изменений в п.1.1 Договора в части, касающейся описания Участка.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендатор уплачивает в соответствии с условиями Договора следующие виды платежей:

- плату за право заключения Договора;
- арендную плату за использование Участка.

4.2. Плата за право заключения Договора в соответствии с протоколом подведения итогов торгов составляет 7 073 035 000 (семь миллиардов семьдесят три миллиона тридцать пять тысяч) рублей.

Перечисленный Арендатором задаток для участия в торгах на право заключения Договора засчитывается в счет платы за право заключения Договора. Размер суммы задатка, внесенной Арендатором в счет платежа за право заключения Договора, составляет 212 191 050 (двести двенадцать миллионов сто девяносто одна тысяча пятьдесят) рублей.

Оставшаяся сумма платежа за право заключения Договора – 6 860 843 950 (шесть миллиардов восемьсот шестьдесят миллионов восемьсот сорок три тысячи девятьсот пятьдесят) рублей, что составляет разницу между указанной суммой в размере 7 073 035 000 руб. (цена продажи) и суммой задатка в размере 212 191 050 руб.

4.3. Перечисление оставшейся суммы платежа за право заключения Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, осуществляется Арендатором в полном объеме в месячный срок со дня подписания Договора.

4.4. Арендатор перечисляет оставшуюся сумму платежа за право заключения Договора, указанную в п.4.2 Договора, на р/с № 40101810200000010001, БИК 044030001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу. Получатель: ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом) КБК 830 1110501202000120.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

4.5. Арендная плата исчисляется с момента передачи Участка Арендатору по акту приема-передачи и перечисляется Арендатором поквартально, не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала.

Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.4.9 Договора.

4.6. Величина квартальной арендной платы за Участок на срок подготовки документации по планировке территории в границах Участка, землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков в границах Участка, строительства (создания) и передачи в государственную собственность Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренный разделом 3 Договора, составляет: 16837.925 (шестнадцать тысяч восемьсот тридцать семь целых и девятьсот двадцать пять тысячных условных единиц (далее - У.Е.))

Стоимость аренды 1кв.м. в год составляет 0.025 У.Е.

4.7. Величина квартальной арендной платы с момента исполнения Арендодателем обязанности, установленной абз. 2 п. 7.5, на срок жилищного и иного строительства, указанный в разделе 3 Договора.

составляет: **249 874.807** (двести сорок девять тысяч восемьсот семьдесят четыре целых и восемьсот семь тысячных) условных единиц (далее – У.Е.).

Стоимость аренды 1 кв.м. в год составляет 0.371 У.Е.

4.8. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает в рублях размер арендной платы, подлежащей перечислению согласно пп.4.5, 4.6, 4.7, 4.9 Договора.

4.9. Сумма платежа определяется исходя из величины одной У.Е., равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации на первое число оплачиваемого периода, за который производится перечисления, если иное не предусмотрено правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга.

4.10. Перечисление арендатором арендной платы за первый оплачиваемый период календарного года до 31 января считается надлежащим исполнением обязательства по внесению арендной платы за соответствующий оплачиваемый период.

4.11. Арендатор перечисляет арендную плату по Договору на р/с № **40101810200000010001**, БИК **044030001** в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу. Получатель: **ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)**
КБК 830 11105012020200120.

4.12. Выплата денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами.

4.13. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на период осуществления комплексного освоения Участка в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора.

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

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

5.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

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

5.1.5. Обеспечить прием объектов инженерной инфраструктуры, перечисленных в п.2.1.3 Договора, в срок, указанный в п.3.2.3 Договора, после согласования приема-передачи указанных объектов Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга для принятия исполнения инвесторами обязательств о строительстве объектов инженерной инфраструктуры.

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора.

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

5.2.3. В течение месяца с даты заключения Договора заключить договор страхования гражданско-правовой ответственности за причинение третьим лицам вреда, возникающего при выполнении работ по

комплексному освоению Участка, на сумму не менее 10000 МРОТ на момент нарушения обязательства, в течение срока комплексного освоения Участка, указанного в разделе 3 Договора.

5.2.4. Обеспечить безопасность работ по строительству на Участке 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 предоставления Участка, номера Договора, реквизитов (полное наименование юридического лица (фамилия, имя отчество физического лица, в т.ч. индивидуального предпринимателя), место нахождения юридического лица, Ф.И.О. руководителя, контактный телефон) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

5.2.5. Выполнить следующие работы по подготовке Участка для его комплексного освоения:

5.2.5.1. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга об условиях проведения торгов - отсутствует.

5.2.6. Разработать и в установленном порядке обеспечить утверждение документации по планировке и межеванию территории уполномоченным органом государственной власти в срок, указанный в п.3.2.1 Договора.

5.2.7. За свой счет обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение необходимых землеустроительных работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах Участка одновременно либо поэтапно в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделяемых в соответствии с документацией по планировке территории, в срок, указанный в п.3.2.2 Договора.

5.2.8. Обеспечить осуществление проектирования и строительства объектов недвижимости на Участке в соответствии с требованиями норм и правил в области градостроительства, проектирования и строительства, действующих на территории Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

5.2.9. Обеспечить содержание и эксплуатацию возводимых на Участке объектов инженерной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в государственную собственность Санкт-Петербурга в соответствии с п.3.2.3 Договора.

5.2.10. Безвозмездно передать в государственную собственность Санкт-Петербурга объекты инженерной инфраструктуры в сроки, указанные в п.3.2.3 Договора, согласовав передачу указанных объектов с Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга для принятия исполнения инвесторами обязательств о строительстве объектов инженерной инфраструктуры.

5.2.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых на Участке объектов жилищного строительства до передачи их собственникам или организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости.

5.2.12. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

5.2.13. 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.

5.2.14. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

5.2.15. 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.

5.2.16. 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.

5.2.17. Нести ответственность за реализацию в полном объеме комплексного освоения Участка и создание объектов недвижимости на Участке независимо от привлечения к комплексному освоению и строительству на Участке третьих лиц, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору в соответствии с п.5.2.19 Договора.

Привлечение третьих лиц, в т.ч. дольщиков, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору в соответствии с п.5.2.19 Договора.

5.2.18. Обеспечить перечисление денежных средств, указанных в п.4.2 Договора, в срок, указанный в п.4.3 Договора, и денежных средств, составляющих арендную плату по Договору, в сроки, указанные в п.4.5 Договора.

5.2.19. В течение 7 календарных дней с момента совершения сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, в том числе предусматривающей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору в залог, последующий залог, представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение соответствующей сделки, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях в указанных сделках.

5.2.20. В течение 7 календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства (пункт 5.4.3 Договора) представить Арендодателю копию указанного свидетельства и документа, содержащего описание объекта незавершенного строительства, оформленного органами технической инвентаризации.

5.3. Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга.

5.4. Арендатор вправе:

5.4.1. При отсутствии задолженности по платежам, предусмотренным Договором, передать права и обязанности по Договору в залог, последующий залог.

5.4.2. В установленном порядке передать Участок в залог в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство Участка посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, перечисленных в п.2.1.3 Договора.

5.4.3. С согласия Арендодателя зарегистрировать право на объект незавершенного строительства.

5.4.4. При поэтапном формировании земельных участков в границах Участка после выполнения пп.5.2.5, 5.2.6, 5.2.7 и 5.2.10 Договора Арендатор вправе по своему выбору заключить договор аренды сформированного участка в границах Участка сроком на 49 лет либо приобрести сформированный земельный участок в границах Участка в собственность на следующих условиях, являющихся существенными:

5.4.4.1. При приобретении Арендатором сформированного участка в собственность цена выкупа за единицу площади сформированного участка устанавливается в следующих размерах - 2617 руб/кв.м.

5.4.4.2. Собственник сформированного участка обязан осуществить комплексное освоение Участка в сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.

5.4.4.3. Собственник сформированного участка обязан обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых на сформированном участке объектов жилищного строительства до передачи их собственникам или организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости.

5.4.4.4. Сформированный участок может быть изъят у собственника в установленном порядке при неиспользовании участка в целях жилищного и иного строительства в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом (за исключением времени, в течение которого сформированный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование).

6. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан в течение 1 месяца с момента вступления Договора в силу обеспечить исполнение обязательства по строительству (созданию) для Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренного п.3.2.3 Договора, банковской гарантией на весь срок действия Договора на сумму **167 032 216 (сто шестьдесят семь миллионов тридцать две тысячи двести шестнадцать) рублей**, и представить Арендодателю копию банковской гарантии не позднее 10 дней с момента ее выдачи гарантом.

Арендатор вправе обеспечить исполнение в течение всего срока действия Договора обязательства, предусмотренного п.3.2.3 Договора, последовательными банковскими гарантиями.

В случае обеспечения исполнения обязательства последовательными банковскими гарантиями Арендатор обязан представить Арендодателю копию банковской гарантии не позднее 1 месяца до истечения срока действия предыдущей банковской гарантии.

6.2. В случае отзыва гарантом банковской гарантии или ее прекращения в связи с ликвидацией гаранта или невозможностью исполнения, вызванной обстоятельствами, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, Арендатор обязан представить Арендодателю новую банковскую гарантию, начало срока действия которой должно быть не позднее окончания срока действия отозванной (прекращенной) банковской гарантии. Иные условия новой банковской гарантии должны быть лучше или идентичны условиям отозванной банковской гарантии.

6.3. Если банковская гарантия отозвана (прекращена) гарантом в связи с совершением Арендатором сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору, арендатор, к которому перешли права и обязанности по настоящему Договору, обязан обеспечить исполнение обязательства по строительству (созданию) для Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренного п.3.2.3 Договора, новой банковской гарантией на условиях, предусмотренных пп.6.1 Договора, в течение 1 месяца с момента государственной регистрации перехода прав и обязанностей по настоящему Договору в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы, указанные в п.4.1 Договора, выплаченные Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

7.2. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

7.3. Арендатор вправе в соответствии с п.5.2.19 Договора передать права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе в залог в качестве меры обеспечения обязательств по возврату средств, привлекаемых для осуществления комплексного освоения территории. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обеспеченного залогом обязательства по возврату привлекаемых средств кредитор вправе обратиться с иском на предмет залога. В указанном случае право аренды Участка подлежит продаже с публичных торгов. Удовлетворение требований кредитора осуществляется в приоритетном порядке из сумм, вырученных при продаже заложенного предмета залога.

Настоящим пунктом Арендодатель выражает свое согласие на продажу прав и обязанностей по договору, в том числе - продажу с публичных торгов, с условием о возложении на приобретателя Участка обязанности выполнить все требования по комплексному освоению Участка.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора неотделимые улучшения Участка, созданные в результате выполнения работ по комплексному освоению Участка, поступают в собственность Арендодателя, за исключением случая, предусмотренного п.5.4.3 Договора.

В случае досрочного расторжения Договора, за исключением случаев расторжения (прекращения действия) Договора в связи с реализацией Арендатором права, предусмотренного п.5.4.4 Договора, стоимость произведенных в период действия Договора неотделимых улучшений Участка, т.е. подтвержденные расходы Арендатора на выполнение работ по комплексному освоению Участка, подлежат возмещению в следующем порядке.

Арендодатель проводит торги на право заключения договора аренды Участка в целях его комплексного освоения (далее - Торги), обязательным условием которых является перечисление Арендатору победителем Торгов денежных средств в размере подтвержденных расходов Арендатора на выполнение работ по комплексному освоению Участка, но не более суммы возмещения (V), рассчитанной по следующей формуле:

$$V = T \cdot (P1 - P2),$$

где Т - стоимость права на заключение договора аренды Участка в целях его комплексного освоения, указанная в протоколе о результатах Торгов;

P1 - денежные средства, составляющие убытки, причиненные Арендатором Арендодателю неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора;

P2 - денежные средства, составляющие штрафные санкции, которые Арендатор обязан выплатить Арендодателю в связи с ненадлежащим исполнением либо неисполнением обязательств по Договору.

7.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора права третьих лиц на Участок отсутствуют.

Арендодатель обеспечивает фактическое освобождение Участка от имущества третьих лиц в срок 1 (один) год с момента подписания договора и обязуется письменно уведомить Арендатора в течение пяти дней об исполнении данного обязательства.

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 пп.3.2, 5.2.5 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,5% от суммы платы за право заключения Договора, указанной в п.4.2 Договора, за каждый месяц просрочки.

Обязанность Арендатора по разработке, согласованию и утверждению в установленном порядке документации по планировке и межеванию территории в границах Участка, предусмотренная п.3.2.1 Договора, считается неисполненной в случае не утверждения уполномоченным органом государственной власти документации по планировке и межеванию территории по причине ее полного или частичного несоответствия действующему законодательству Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга.

8.3. В случае нарушения Арендатором пп.4.3, 4.5, 5.2.18 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы платежей за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения пп.5.1.1, 5.2.1 Договора виновная сторона обязана уплатить пени в размере 0,1% от суммы платы за право заключения Договора, указанной в п.4.2 Договора, за каждый день просрочки.

8.5. В случае нарушения п.5.2.3 Договора Арендатору начисляются пени в размере 50 МРОТ за каждый месяц просрочки.

8.6. В случае нарушения пп.5.2.9, 5.2.11, 5.2.13 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 100 МРОТ.

8.7. В случае нарушения пп.5.2.15 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

8.8. В случае нарушения пп.5.2.16, 5.2.19 Договора Арендатору начисляются пени в размере 10 МРОТ за каждый месяц просрочки.

8.9. В случае нарушения иных условий Договора виновная сторона обязана уплатить штраф в размере 100 МРОТ.

8.10. Арендатор перечисляет денежные средства, составляющие неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, на счет № 40101810200000010001 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 1110501202000120.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до 22 мая 2014.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в течение 1 месяца и оформляются дополнительными соглашениями, за исключением случая, предусмотренного п.4.13 Договора.

10.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями Договора:

10.2.1. При возникновении задолженности по внесению установленных Договором платы за заключение Договора, арендной платы и (или) пеней, предусмотренных п.8.3 Договора, в течение трех месяцев независимо от последующего внесения платежей.

10.2.2. При нарушении условий, предусмотренных пп.3.2, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.10, 6.1, 6.2, 6.3 Договора.

10.2.3. При неоднократном нарушении условий, предусмотренных п.5.2.13 Договора.

10.3. В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Арендатором условий Договора Арендатор обязан безвозмездно передать в государственную собственность Санкт-Петербурга результаты работ по строительству (созданию) для Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры, выполненных к моменту расторжения 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 в соответствии с их компетенцией.

12.4. Договор составлен и подписан в 4 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Арендатор - 1 экз.

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.
- Комитет по строительству - 1 экз.
- Комитет по энергетике и инженерному обеспечению - 1 экз. (копия)
- Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области - 1 экз.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Приложение 1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2006г. №1647; от 10.04.2007г. №405.
2. Приложение 2. Протокол подведения итогов открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, от 23.05.2007г.
3. Приложение 3. План Участка, удостоверенный Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по городу Санкт-Петербургу.
4. Приложение 4. Акт приема-передачи Участка.
5. Приложение 5. Форма отчетности Арендатора по Договору.

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ИНН 7832000076

Управление (агентство) недвижимого имущества Выборгского района,
194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, д. 29Б

Тел. 542 90 98

Факс. 542 90 98

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПБ",

ИНН 7839347260, КПП 783901001

Юридический адрес: 190005, г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, д. 9

Фактический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, Пироговская набережная, д. 21

р/с № 40702810090010001764

к/с № 301018103000000000866

БИК: 044030866, ОКПО 98553506, ОКАТО 40262565000, ОКВЭД 45.2

в ОАО Санкт-Петербургский филиал АКБ «Союз»

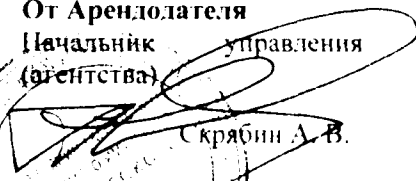
Тел. 336-97-90 Факс. 336-97-91

15. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя

Начальник управления

(агентства)


Скрябин А. В.
М.П. Выборгского района

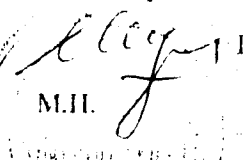
«Согласовано»
Юрист агентства

Исполнитель

Маслова Н.В. 5917757

От Арендатора

И.о. генерального директора


Шергин Н.З.
М.П.

Семенова Е.Н.





Комитет по
строительству

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

10.04.2007

№ 405

О внесении изменений в постановление
Правительства Санкт-Петербурга
от 28.12.2006 № 1647

Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2006 № 1647 «Об условиях проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Выборгский район, пр.Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.), для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» следующие изменения:

1.1. Пункт 2.3 изложить в следующей редакции:

«2.3. Начальная цена предмета торгов устанавливается в размере 665 435 тыс. руб.».

1.2. Пункты 2.5-2.7 изложить в следующей редакции:

«2.5. Размер задатка составляет 133 087 тыс. руб.

2.6. Шаг аукциона составляет 33 200 тыс. руб.

2.7. Цена выкупа отдельных сформированных земельных участков, расположенных в границах земельного участка, устанавливается в размере 2 617 руб./кв.м».

1.3. Пункт 6.2.1 изложить в следующей редакции:

«6.2.1. Обязанность Инвестора в месячный срок с момента заключения Договора выплатить стоимость права на заключение Договора путем перечисления денежных средств с учетом задатка, внесенного в соответствии с пунктом 2.5 постановления».

1.4. В пункте 3 приложения к постановлению слова «не позднее 72 месяцев» заменить словами «не позднее 36 месяцев».

1.5. В пункте 5 приложения к постановлению слова «не позднее 180 месяцев» заменить словами «не позднее 84 месяцев».

2. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.Н. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Молчанова Ю.В. по принадлежности вопросов.

Губернатор
Санкт-Петербурга



[Handwritten signature]

В.Н.Матвиенко

Комитет по строительству

вк. № 022-264

12.04.07
Канцелярия



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

28.12.2006№ 1647

Об условиях проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Выборгский район, пр.Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.02.2006 № 167 «О комплексном освоении территорий в целях жилищного строительства» Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести торги на право заключения договора аренды земельного участка площадью 2 694 068 кв.м, кадастровый номер 78:36:13101:37, расположенного по адресу: Выборгский район, пр.Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – торги) в соответствии с настоящим постановлением и приложением.

2. Определить, что:

2.1. Форма проведения торгов – аукцион.

2.2. Предмет торгов – право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Выборгский район, пр.Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.) (далее – земельный участок), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства путем подготовки документации по планировке территории, выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

2.3. Начальная цена предмета торгов устанавливается в размере 395 745 тыс.руб.

2.4. Форма подачи предложений о цене права на заключение договора аренды земельного участка в целях жилищного строительства – открытая.

2.5. Размер задатка составляет 79 149 тыс.руб.

2.6. Шаг аукциона составляет 19 млн.руб.

2.7. Цена выкупа отдельных сформированных земельных участков, расположенных в границах земельного участка, устанавливается в размере 871 руб./кв.м.

2.8. Размер арендной платы за земельные участки составляет:

на срок подготовки документации по планировке территории и выполнению работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры – 0,025 у.е. за кв.м земельного участка в год;

21.12.2006

614-12

12 01 2007

на срок жилищного строительства – 0,371 у.е. за кв.м земельного участка в год.

Условная единица принимается равной стоимости в рублях 1 доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации на первый рабочий день оплачиваемого периода, если иное не установлено правовыми актами Санкт-Петербурга.

3. Установить, что:

3.1. Организатором торгов выступает открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

3.2. Возмещение расходов, понесенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», по организации и проведению торгов осуществляется в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 15.11.2006 № 564-91 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2007 год».

3.3. Извещение о проведении торгов подлежит опубликованию в журнале «Официальный бюллетень «Вестник Фонда имущества Санкт-Петербурга».

4. ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

4.1. В месячный срок объявить в установленном порядке торги на условиях в соответствии с постановлением.

4.2. В течение трех дней со дня подписания протокола о результатах торгов (далее – Протокол) осуществить возврат задатка участникам торгов, которые не выиграли их.

5. Предоставить участнику, признанному победителем торгов (далее – Инвестор), в аренду на инвестиционных условиях земельный участок для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6. Комитету по управлению городским имуществом:

6.1. В месячный срок со дня подписания Протокола заключить с Инвестором договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – Договор).

6.2. Предусмотреть в Договоре:

6.2.1. Обязанность Инвестора выплатить стоимость права на заключение Договора путем перечисления денежных средств с учетом задатка, внесенного в соответствии с пунктом 2.5 постановления, в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции».

6.2.2. Право Инвестора приобрести в собственность или в аренду сроком на 49 лет земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, расположенные в границах одного элемента планировочной структуры (квартала) или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделенных в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом планировки, после безвозмездной передачи Инвестором в государственную собственность Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры, возведенных Инвестором в границах предоставления земельного участка.

6.2.3. Ответственность Инвестора за нарушение сроков подготовки проекта планировки территории и проекта межевания, обустройства территории и строительства объектов инженерной инфраструктуры, в том числе возможность досрочного расторжения Договора.

7. Комитету по строительству в установленном порядке:

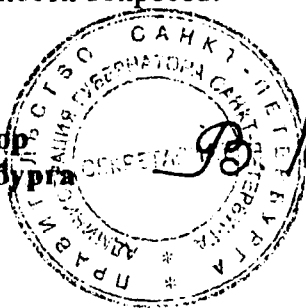
7.1. Принимать решения о подготовке документации по планировке территории в отношении земельного участка.

7.2. Обеспечить в установленном порядке передачу Комитету по управлению городским имуществом комплекта документов, необходимых для оформления права государственной собственности, в отношении объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга Инвестором, с привлечением организаций, подведомственных Комитету по строительству и Комитету по энергетике и инженерному обеспечению.

8. Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Государственной административно-технической инспекции в установленном порядке выдать по предметам ведения Инвестору разрешительную документацию на выполнение работ по обустройству территории и строительству объектов инженерной инфраструктуры, жилищному и иному строительству.

9. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И. и вице-губернатора Молчанова Ю.В. по принадлежности вопросов.

Губернатор
Санкт-Петербурга



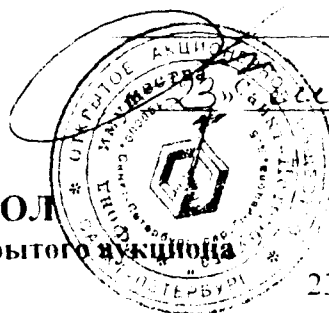
В.И.Матвиенко

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

А.Н.Степаненко

2007г.



ПРОТОКОЛ

подведения итогов открытого аукциона

Санкт-Петербург

23 мая 2007 г.

Комиссия в составе:

Председатель	Н.Н.Богвин	ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
Заместители председателя	И.Н.Гуляев	ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»
Члены комиссии	Д.А.Маслов	Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
	В.В.Николаев	Комитет финансов Санкт-Петербурга
	А.В.Бондаренко	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга
	В.И.Цыганок	Комитет по строительству (Управление инвестиций) Санкт-Петербурга
	Н.А.Воронов	Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга
	---	Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга

с участием аукциониста В.Н.Янишевского
провела открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, предоставляемого для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1
(севернее пересечения с 3-м Верхним пер.)

Площадью – 2 694 068 кв.м

кадастровый номер - 78:36:13101:37

Обременения (ограничения) земельного участка:

Зона воздушных линий электропередач площадью 240 732 кв. м;

Зона магистральных канализационных сооружений площадью 5 124 кв.м.

4 852 кв.м и 3 034 кв.м;

Зона магистральных сетей водоснабжения площадью 25 787 кв.м;

Зона магистральных сетей теплоснабжения площадью 8 981 кв.м;

Охранная зона газораспределительной сети площадью 6 597 кв.м;

Право прохода и проезда площадью 3 696 кв.м;

25 договоров аренды, расторжение которых возможно в одностороннем порядке по уведомлению (в случае капитальной застройки земельного участка).

Для участия в аукционе допущено - **8** (восемь) претендентов, которым присвоены номера аукционных билетов, указанные в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование участников аукциона	Фамилия представителя по доверенности	Номер аукционного билета
1.	ООО «Главстрой-СПб» ИНН 7839347260 ген. директор – Векслер А.Б.		15
2.	ООО «Гатчинский ДСК» ИНН 7826090547 ген. директор – Бельшев Ю.В.	Бычков Е.А.	16
3.	ООО «РЕНОВА-СтройГруп-Санкт-Петербург» ИНН 7811364851 ген. дир-р управляющей компании - Маслаков В.В.	Анцишкин И.В.	17
4.	ООО «СТРОЙИНВЕСТ. СЕВЕРНЫЕ РАЙОНЫ» ИНН 7810275655 ген. директор – Булавко Д.Л.	Соколов К.А.	18
5.	ЗАО «ДИАЛОГ» ИНН 7714521361 ген. директор – Пархоменко В.М.	Канаков Д.В.	19
6.	ООО «НОВА» ИНН 7810098646 директор – Пашигорева А.Ю.	Пчелинцев Г.А.	20
7.	ООО «Синтез девелопмент» ИНН 7813349841 ген. директор – Богатов Д.Г.	Баршин В.Ю.	21
8.	ЗАО «Строительное управление № 155» ИНН 7736003162 ген. директор – Мешеряков А.С.	Евсеева Е.В.	22

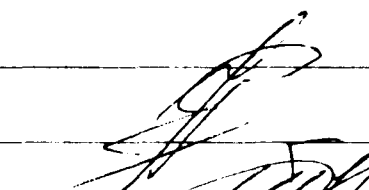


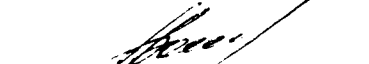

Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка в целях жилищного строительства – **665 435 000** (шестьсот шестьдесят пять миллионов четыреста тридцать пять тысяч) **рублей** (без учета НДС).

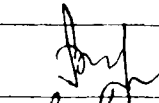
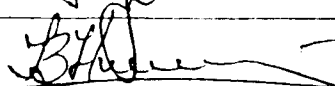
Шаг аукциона - **33 200 000** (тридцать три миллиона двести тысяч) **рублей**.


Победителем аукциона признается участник с аукционным билетом **№ 15 - ООО «Главстрой-СПб» ИНН 7839347260**, предложивший наибольшую цену права на заключение договора аренды земельного участка в целях жилищного строительства – **7 073 035 000** (семь миллиардов семьдесят три миллиона тридцать пять тысяч) **рублей** (без учета НДС).

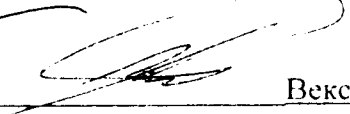
Протокол подведения итогов открытого аукциона является основанием для заключения с Победителем аукциона договора аренды земельного участка, предоставляемого для комплексного освоения в целях жилищного строительства.


Подписи членов комиссии:

	Н.Н.Ботвин
	Н.Н.Гуляев
	Д.А.Маслов
	В.В.Николаев
	А.В.Бондаренко

	В.И.Цыганок
	Н.А.Воронов

Подпись аукциониста  В.Н.Янишевский

Подпись представителя победителя  Векслер А.Б.

Секретарь комиссии  Н.П.Артюкова

Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 28.12.2006 № 1647

УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

**на право заключения договора аренды земельного участка по адресу:
Выборгский район, пр.Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.),
для его комплексного освоения в целях жилищного строительства**

Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 2 694 068 кв.м, кадастровый номер 78:36:13101:37, расположенного по адресу: Выборгский район, пр.Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.) (далее – земельный участок), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства на следующих условиях:

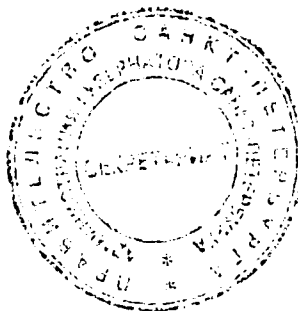
1. Предоставление победителем торгов на право заключения договора аренды земельного участка (далее – торги) Санкт-Петербургу банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение победителем торгов (далее – Инвестор) обязательств по обустройству территории и строительству объектов инженерной инфраструктуры земельного участка на сумму, составляющую 167 032 216 руб.

2. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельных участков – в течение 18 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

3. Максимальный срок окончания строительства объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах одного элемента планировочной структуры (квартала) или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделенных в соответствии с утвержденным проектом планировки – не позднее 72 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.

4. Осуществление Инвестором в установленном порядке безвозмездной передачи в государственную собственность Санкт-Петербурга объектов инженерной инфраструктуры, возведенных Инвестором в границах ранее предоставленных земельных участков.

5. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства – не позднее 180 месяцев со дня подписания протокола о результатах торгов.



Акт приема-передачи земельного участка

02.07.2007 г.

Санкт-Петербург

Настоящий акт составлен на основании договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 25 июня 2007г. № 02/ЗК-06715 (далее - Договор), заключенного между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга Санкт-Петербургского района в лице начальника управления (агентства) недвижимого имущества Выборгского района Ефремова Андрея Валерьевича, действующего на основании доверенности от 29.12.2006 №9716-42, именуемым в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПБ" зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о регистрации от 21.12.2006 г. № 1069847534360, ИНН 7839347260, основной государственный регистрационный номер налогоплательщика в Едином государственном реестре юридических лиц 1069847534360, адрес (место нахождения): 190000, г.Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, д. 9, в лице генерального директора Векслера Александра Борисовича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее Стороны).

В соответствии с пп.5.1.1, 5.2.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, относящийся к категории земель поселений, кадастровый номер № 78:36:13101:37, находящийся по адресу г.Санкт-Петербург, проспект Энгельса, участок1, (севернее пересечения с 3-м арктическим переулком), площадью 2 694 068 (два миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи шестьдесят восемь) кв.метров, (далее - Участок).

На Участке имеются следующие объекты:

Часть земельного участка с особым режимом использования:

Зона магистральных канализационных сооружений - 5124 кв.м.

Зона воздушных линий электропередач - 240732 кв.м.

Зона магистральных канализационных сооружений - 3034 кв.м.

Зона магистральных сетей водоснабжения - 25787 кв.м.

Зона магистральных сетей теплоснабжения - 8981 кв.м.

Зона магистральных канализационных сооружений - 4852 кв.м.

Охранная зона газораспределительной сети - 6597 кв.м.

Право прохода и проезда - 3696 кв.м.

Приемкой по настоящему акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок, передается в состоянии, пригодном для осуществления комплексного освоения Участка в части, определенной п.3.2.1., 3.2.2 Договора аренды земельного участка для комплексного освоения от 25 июня 2007г. № 02/ЗК-06715.

Подписи сторон:

От Арендодателя

Начальник управления (агентства)

Скрябин А. В.

М.П.

От Арендатора

Генеральный директор

Векслер А.Б.

М.П.

Приложение N 5
к договору аренды земельного участка
для комплексного освоения
в целях жилищного строительства

Форма отчетности арендатора
Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПБ"
по договору аренды земли для комплексного освоения
от 25 июня 2007г. № 02/ЗК-06715

1. Основные сведения по объекту:

расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Энгельса, участок,(севернее пересечения с 3-м Верхним переулком)

земельный участок, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Энгельса, участок,(севернее пересечения с 3-м Верхним переулком)

общая площадь 2694068(два миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи шестьдесят восемь) кв.метров

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

Итоговы (относительно хода выполнения работ):

1. 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		

3. Выполнение иных условий договора.

3.1. Передача имущества в собственность Санкт-Петербурга.

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

3.2. 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)

" " 200 г.

От Арендатора: Генеральный директор Векслер А.Б.

(должность, Ф.И.О., подпись, м.п.)

РАСЧЕТ
арендной платы за земельный участок

к договору № 02/ЗК-06715 от 08.06.2007

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПБ"

Генератор:

Адрес земельного участка:

г. Санкт-Петербург, проспект Энгельса, участок, (севернее пересечения с 3-м Верхним переулком), (участок 1)

Площадь участка на основании:

Кадастровый план земельного участка

Площадь: 2694068.00 кв.м. (два миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи шестьдесят восемь кв.м.)

Код	Площадь в кв.м.	Площадь ЗОРИ	Ставка 1 кв.м. в год	Коэффициенты										Квартальная арендная плата	
				K1	K2	K3	K4	Kп	Kз	Kо	Kс	2.8	3.7		
1	2 694 068.0000	0	0.025	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	16 837 925	
Итого	2 694 068.00													16 837 925	

Итого: шестнадцать тысяч восемьсот тридцать семь целых и девятьсот двадцать пять тысячных У.Е.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:

шесть целых и двадцать пять тысячных У.Е.

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: 08.06.2007

Расчет арендной платы произвел:



Маслова И.В.

РАСЧЕТ
арендной платы за земельный участок

к договору № 02/ЗК-06715 от 08.06.2007

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Главстрой-СПБ"

Субарендатор:

Адрес земельного участка:

Санкт-Петербург, проспект Энгельса, участок, (севернее пересечения с 3-м Верхним переулком), (участок 1)

Площадь участка на основании:

Кадастровый план земельного участка

составляет: 2694068.00 кв.м. (два миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи шестьдесят восемь кв.м.)

Л/П	ЦТ	Код	Площадь в кв.м.	Площадь ЗОРИ	Ставка 1 кв.м. в год	Коэффициенты										Квартальная арендная плата	
						K1	K2	K3	K4	Kп	Kз	Kо	Kс	2.8	3.7		
1	100	1	2 694 068.0000	0	0.371	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	249 874.807	
Итого:			2 694 068.00													249 874.807	

сумма сорок девять тысяч восемьсот семьдесят четыре целые и восемьсот семь тысячных У.Е.

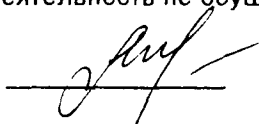
Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:

сто пять целых и триста семьдесят одна тысячная У.Е.

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: 08.06.2007

Расчет арендной платы произвел:



Маслова И.В.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ
СЛУЖБЫ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

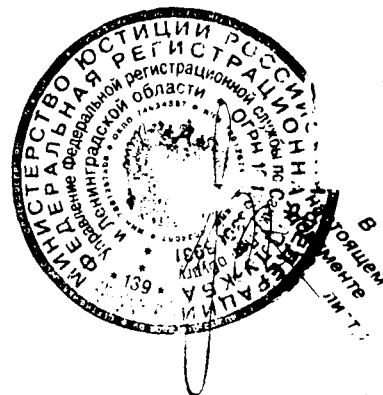
Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация договора
аренды

Дата регистрации 21 сентября 2007 года

Номер регистрационного документа 07-029

Регистратор (ф.и.о.)



Договор аренды

с комплектом документов
на 13/06/2004 г. (п. 1) листах

(пробит и скреплен печатью)

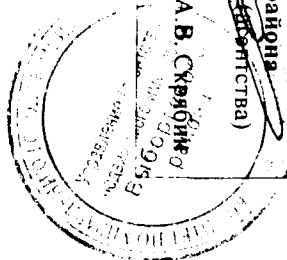
Управление (агентство)

недвижимого имущества

Выборгского района

Начальник Управления (агентства)

А. В. Скрябин



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, проспект Энгельса, участок 1, (севернее пересечения с 3-м Верхним переулком).

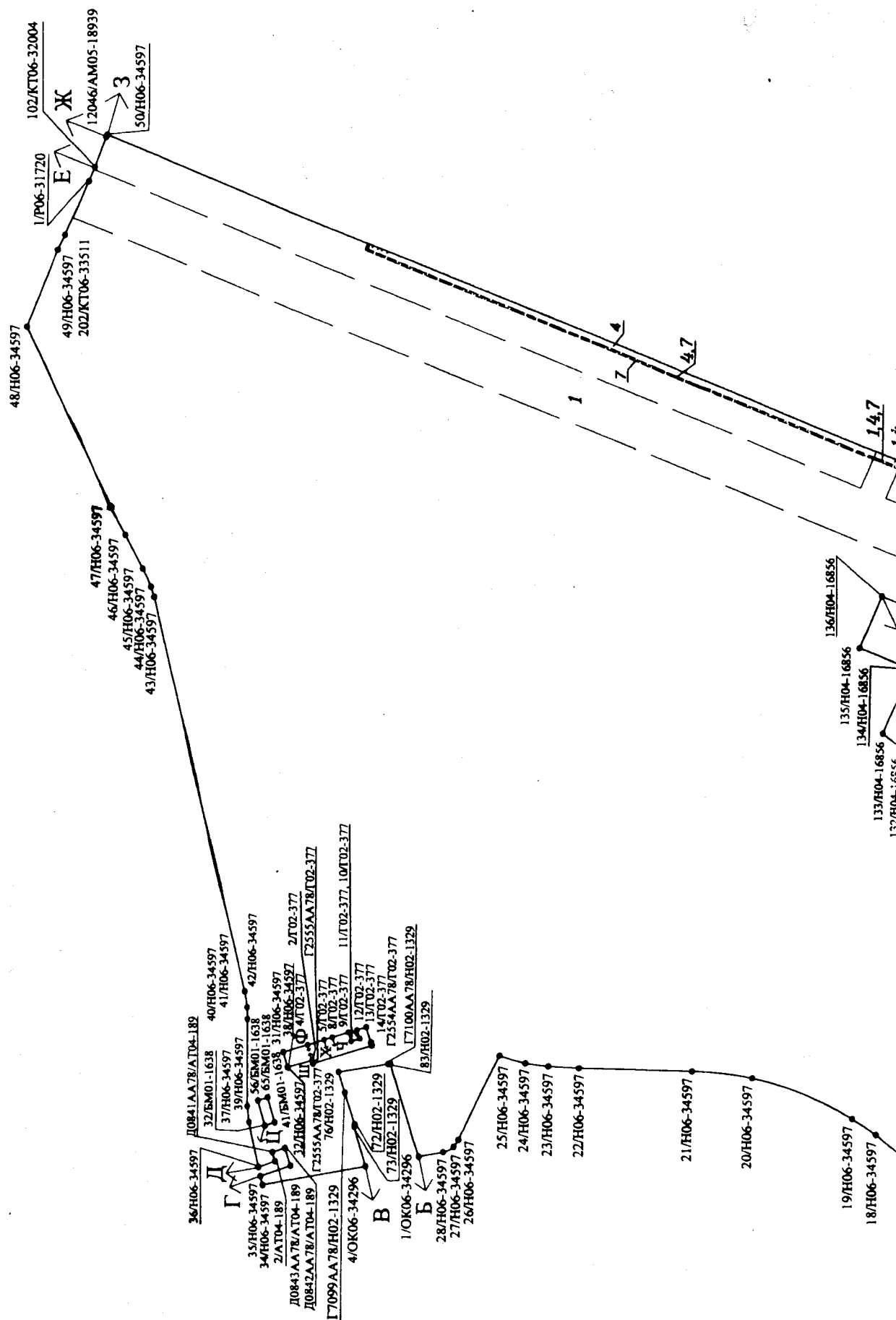
Категория земель: земли поселений

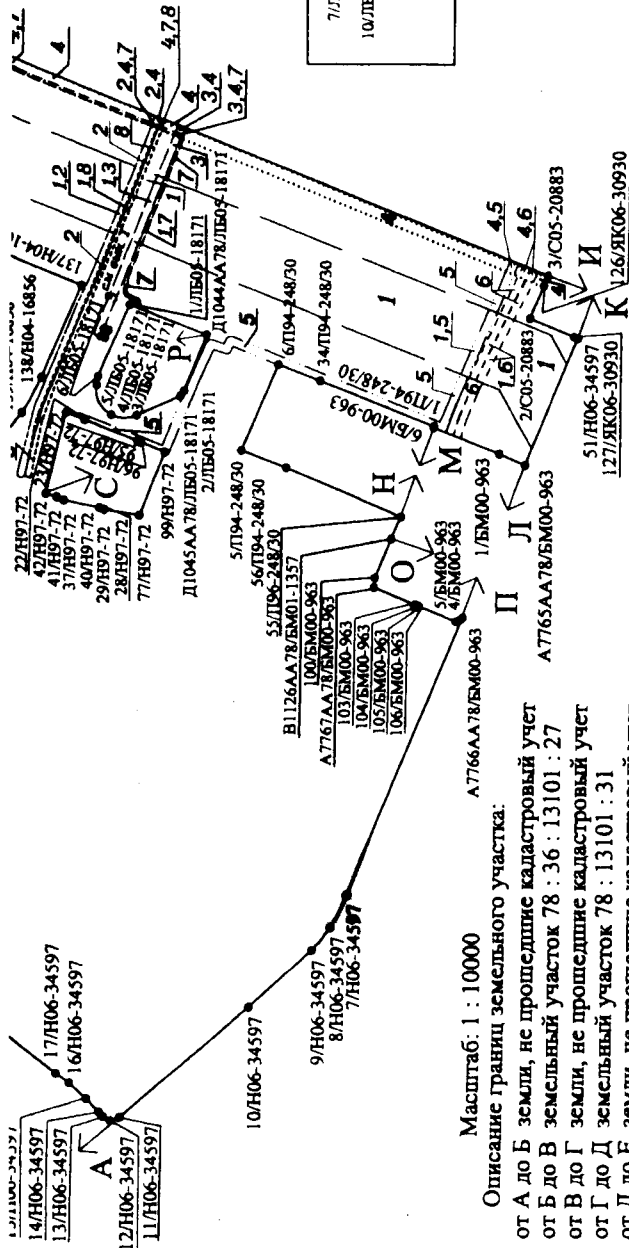
Разрешенное использование (назначение): для размещения жилого дома (жилых домов)

Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы

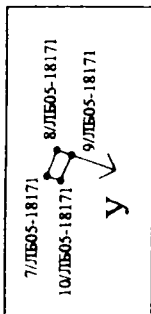
Площадь: 2694068 кв. м.

Кадастровый номер: 78:36:13101:37
Предыдущий кадастровый номер:





Выписка 1



Масштаб: 1 : 10000

Описание границ земельного участка:

от А до Б земли, не прошедшие кадастровый учет
от Б до В земельный участок 78 : 36 : 13101 : 27
от В до Г земли, не прошедшие кадастровый учет
от Г до Д земельный участок 78 : 13101 : 31
от Д до Е земли, не прошедшие кадастровый учет
от Е до Ж земельный участок 78 : 36 : 13101В : 3
от Ж до З земельный участок 78 : 13101 : 33
от З до И земли общего пользования
от И до К земельный участок 78 : 13101 : 21
от К до Л земельный участок 78 : 13101 : 22
от Л до М земельный участок 78 : 13101 : 22
от М до Н земельный участок 78 : 13101 : 22

от Н до О земельный участок 78 : 13101 : 21
от О до П земельный участок 78 : 36 : 13101 : 22
от П до А земли общего пользования
от Р до Р земельный участок 78 : 13101 : 34
от С до С земельный участок 78 : 13101 : 7
от Т до Т земельный участок 78 : 13101 : 32
от У до У земельный участок 78 : 13101 : 35
от Ф до Х земельный участок 78 : 13101 : 26
от Х до Ч земли, не прошедшие кадастровый учет
от Ч до Ш земельный участок 78 : 13101 : 26
от Ш до Ф земли, не прошедшие кадастровый учет
от Ц до Ц земельный участок 78 : 13101 : 25

Части земельного участка с особым режимом использования

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв.м.)
1	Зона воздушных линий электропередач	240732
2	Зона магистральных канализационных сооружений	5124
3	Зона магистральных канализационных сооружений	3034
4	Зона магистральных сетей водоснабжения	25787
5	Зона магистральных сетей теплоснабжения	8981
6	Зона магистральных канализационных сооружений	4852
7	Охранная зона газораспределительной сети	6597
8	Право прохода и проезда	3696

Особые отметки:

План составил: инж.-картограф

ООО "Морион"

Е. Л. Кольцова

Материалы Управление земельных ресурсов

Управление земельных ресурсов

Управление земельных ресурсов

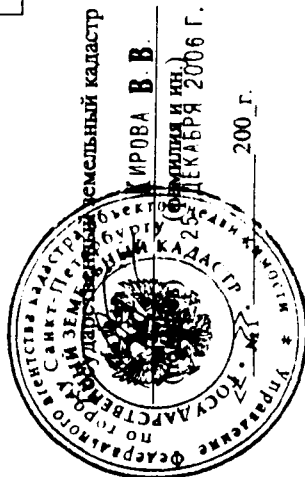
Управление земельных ресурсов

Управление земельных ресурсов

Управление земельных ресурсов

Управление земельных ресурсов

Управление земельных ресурсов



Самостоятельно земельный кадастр

ИРОВА В. В.

(подпись и ин.)

25 ДЕКАБРЯ 2006 Г.

200 г.

200 г.

200 г.

200 г.

200 г.