

ДОГОВОР № 30/АрсЭр
аренды Земельного участка с последующим выкупом

г. Санкт-Петербург

«23» октября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «ЭРА», зарегистрировано 18.02.2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН: 1167847101454, ИНН: 7806223679, КПП: 780601001, место нахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 64, лит. В, пом. 24Н, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Бучерова Игоря Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Арсенал – 1», зарегистрировано 15.04.2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 006967597, ОГРН: 1089847152911, ИНН: 7841385672, КПП: 470301001, адрес: 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, бульвар Менделеева, дом 5, корпус 1, пом. 31Н, в лице Директора Лаптева Арсения Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор аренды земельного участка с последующим выкупом (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Земельный участок, с правом последующего выкупа Земельного участка и после выплаты выкупной стоимости Земельного участка передать Земельный участок в собственность, а Арендатор обязуется принять вышеуказанный Земельный участок по акту приема-передачи и производить предусмотренные настоящим Договором платежи.

1.2. Характеристики Земельного участка:

1.2.1. Земельный участок площадью 51850 кв. м с кадастровым номером 78:34:0428601:1341, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, уч. 30 (северо-западнее пересечения с Планерной ул.), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоквартирной застройки, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.10.2016г. сделана запись регистрации №78-78/038-78/080/017/2016-7/2. Ограничения (обременения): ипотека в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург» ИНН: 7831000027, запись регистрации № 78-78/038-78/080/015/2016-217/1 от 08.09.2016г., в соответствии с Договором об ипотеке №0135-16-004400-И от «01» сентября 2016 г., Дополнительным соглашением от 30.09.2016г. о замене стороны к Договору об ипотеке №0135-16-004400-И от «01» сентября 2016 г., заключенными между Банком, ООО «ПРОСТОР» и ООО ХК «ЭРА» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № 0135-16-004400 от «01» сентября 2016 г. (далее – Земельный участок).

1.3. Арендодатель обязуется передать в пользование Арендатору Земельный участок, соответствующий следующим требованиям:

- На Земельном участке разрешается строительство многоквартирного(ых) жилого(ых) дом(ов) в соответствии с утвержденным градостроительным планом Земельного участка;
- Земельный участок не отчужден, не обещан в дар, не заложен, иным образом не обременен правами третьих лиц, за исключением обременений, указанных в п.1.2.1 настоящего Договора;
- Земельный участок не является предметом судебного спора, в частности спора о границах с собственниками, владельцами, арендаторами, землепользователями земельных участков, имеющих общие границы с Земельным участком;
- Отсутствуют какие-либо основания для прекращения права собственности Арендодателя на Земельный участок, в частности основания для предъявления третьими лицами в отношении Земельного участка требований, предусмотренных ст.ст. 168 и (или) 302 Гражданского кодекса РФ, основания для признания Договора недействительным;
- Земельный участок не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение, о которых известно Арендодателю на момент заключения настоящего Договора;

- Земельный участок не загрязнен радиоактивными и химическими веществами, захламлен отходами производства и/или потребления, пригоден для разрешенного использования;
- В отношении Земельного участка нет решений об изъятии для государственных (муниципальных) нужд либо об установлении ограничений прав на Земельный участок, не ведется подготовка государственными (муниципальными) органами решений об изъятии Земельного участка либо установлении ограничений прав на него;
- Отсутствует задолженность Арендодателя по налоговым и иным платежам в отношении Земельного участка. В случае обнаружения указанной задолженности, Арендодатель обязуется погасить ее в течение 10 рабочих дней с момента обнаружения.

1.4. Стороны признают существенными характеристиками Земельного участка следующие параметры:

- категория земель: земли населенных пунктов,
- разрешенное использование: для многоквартирной застройки,
- общая площадь квартир, возможных к возведению на Земельном участке в соответствии с действующим проектом планировки территории составляет - 86 250 кв.м.
- объем строительства социальных объектов (детские дошкольные учреждения, школы, поликлиники) установлен Постановлением Правительства от 29.10.2013 № 836 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной береговой линией р. Каменки, границей кадастрового квартала 4281, Плесецкой ул., перспективной трассой Западного скоростного диаметра, в Приморском районе (далее по тексту – «ППТ»), с учетом корректировок, подлежащих внесению постановлением правительства в утвержденный ППТ, связанный с приведением высотных параметров объектов строительства на Земельном участке в соответствие с действующими нормами ПЗЗ (повышении максимальной высоты объектов капитального строительства (многоэтажные жилые дома) с 18 метров до 40 метров).

1.5. Арендодатель в период действия настоящего Договора не вправе совершать сделки с Земельным участком, распоряжаться им иным образом или обременять его правами третьих лиц с момента подписания настоящего Договора.

1.6. Настоящий Договор заключен сроком на три года и считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

Расходы по государственной регистрации Договора несет Арендатор.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы составляет 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей в квартал, в том числе НДС-18%. А всего - 120 000,00 рублей в год, в том числе НДС-18%

2.2. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 15 числа первого месяца, следующего за оплачиваемым кварталом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.3. Сторонами достигнута договоренность, что арендные платежи, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора, являются фиксированной платой за пользование земельным участком в период действия договора аренды и в выкупную стоимость Земельного участка не зачитываются.

2.4. Обязательство Арендатора по оплате арендных платежей прекращаются с даты перехода права собственности от Арендодателя к Арендатору в порядке выкупа Земельного участка (раздел 5 Договора).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать для собственных нужд имеющиеся на Земельном участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Возводить с соблюдением правил застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением Земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, в том числе многоквартирные жилые дома.

3.1.3. Проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

3.1.4. В установленный Договором срок выкупить Земельный участок в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.5. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации

3.1.6. Арендатор **не имеет права** передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, передавать залог прав аренды согласно Федеральному закону "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ без письменного согласия Арендодателя.

3.1.7. Арендатор не имеет права передавать Земельный участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать Земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.2.2. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

3.2.3. Своевременно производить арендные платежи, установленные разделом 2 настоящего Договора. Указанная обязанность Арендатора возникает с момента фактической передачи Земельного участка по акту приема-передачи.

3.2.4 Компенсировать Арендодателю размер выплаченного земельного налога за период с момента заключения настоящего Договора до момента перехода права собственности на Земельный участок к Арендатору.

3.2.5. Соблюдать при использовании Земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных правил, нормативов.

3.2.6. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.7. Арендатор обязуется обеспечить строительство социальной инфраструктуры, предусмотренной проектом планировки территории утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.10.2013 года №836 в объеме, пропорционально площади жилых помещений, возможных к возведению на земельных участках согласно действующего ППТ, в том числе: на земельных участках с кадастровыми номерами 78:34:0428601:1334 (Общеобразовательная школа на 825 мест) и 78:34:0428601:1337 (детское дошкольное учреждение на 220 мест) и передать ее результаты в собственность г.Санкт-Петербурга. В случае, если объем объектов социальной инфраструктуры (детские дошкольные учреждения, общеобразовательная школа), подлежащих строительству и безвозмездной передаче в собственность Санкт-Петербурга силами Арендатора в силу действия настоящего пункта будет меньше объема социальной инфраструктуры, подлежащего выполнению Арендатором исходя из пропорционального соотношения объема жилых помещений, возможных к возведению на Земельном участке согласно ППТ, к общему объему жилых помещений, возможных к возведению на всех земельных участках согласно ППТ, Арендатор обязуется выступить соинвестором иных объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ) в долях с собственниками иных земельных участка в границах территории ППТ пропорционально своей доле, за вычетом объема фактически возводимых им социальных объектов (детские дошкольные учреждения, общеобразовательная школа).

Для исполнения указанного обязательства Арендатор обязуется в течение трех месяцев с момента заключения настоящего договора, заключить трехстороннее соглашение с ООО "ПРОСТОР" и Комитетом имущественных отношений с указанием объема подлежащей созданию силами Арендатора социальной инфраструктуры (детские дошкольные учреждения, общеобразовательная школа), подлежащей передаче результатов в собственность Санкт-Петербурга, а Арендодатель обязуется обеспечить (в том числе принять соответствующие решение единственного участника ООО «ПРОСТОР» и реализовать его) передачу от ООО "ПРОСТОР" в субаренду Арендатору вышеуказанные в настоящем пункте Земельных участков в течение 10 (десяти) дней с момента получения градостроительного плана на Земельный участок по арендной ставке 11,169 рублей за квадратный метр площади земельных участка в год и заключение трехстороннего соглашения с ООО "ПРОСТОР" и Комитетом имущественных отношений.

3.2.8. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет обеспечить создание инженерной инфраструктуры, в соответствии с техническими условиями и договорами на технологическое присоединение и передать ее результаты на баланс Санкт-Петербурга либо энергоснабжающих организаций. Для исполнения указанного обязательства Арендатор подает самостоятельно в

организации топливно-энергетического комплекса заявки на технологическое присоединение Земельного участка и/или объектов на нем к сетям инженерного обеспечения организации топливно-энергетического комплекса. Арендатор обязуется выступить плательщиком договоров на технологическое подключение, заключаемых между Арендатором и поставщиками инженерных ресурсов, в необходимом объеме для подключения объектов строительства строящихся на Земельном участке.

3.2.9. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет получить технические условия, объемы энергоснабжения на Земельный участок (Водоснабжение, Водоотведение, Электроснабжение и Теплоснабжение) согласно утвержденным ТЭПам застройки, привлечение Арендодателя. Арендатор обязуется получить технические условия в том числе и получения Арендодателем градостроительного плана Земельного участка.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Земельного участка Арендатором периодичностью два раза в месяц.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также условиями настоящего Договора.

4.1.3. В случае расторжения Договора по вине Арендатора на возмещение убытков причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Земельный участок в момент подписания настоящего Договора.

4.2.2. Уплачивать налог на землю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с последующей компенсацией указанных затрат Арендатором.

4.2.3. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на Земельный участок, а также об имеющихся недостатках, препятствующих пользованию Земельным участком.

4.2.4. Обеспечить подписание договоров субаренды, предусмотренных пунктами 3.2.7 настоящего Договора, между Арендатором и ООО «ПРОСТОР» в течение 10 (десяти) дней с момента заключения настоящего Договора.

4.2.5. Арендодатель обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора обеспечить явку своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для подачи заявлений о государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.6. Арендодатель обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней после полной выплаты выкупной стоимости Земельного участка обеспечить явку своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для подачи заявлений о государственной регистрации перехода права собственности на выкупленный Земельный участок.

4.2.7. Арендодатель обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента полной выплаты выкупной стоимости Земельного участка передать Земельный участок по акту в собственность Арендатору.

4.2.8. В случае получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу отказа или приостановки в регистрации перехода прав собственности на Земельный участок от Арендодателя к Арендатору по настоящему Договору, Стороны обязуются в разумный срок с момента получения отказа или приостановки, всеми доступными средствами в порядке действующего законодательства РФ устранить причины отказа либо приостановки.

5. ПОСЛЕДУЮЩИЙ ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. Стороны пришли к соглашению, что арендованный Земельный участок подлежит последующему выкупу в следующие сроки и в следующем порядке:

5.1.1. Выкупная стоимость Земельного участка составляет 1 263 680 000,00 (Один миллиард двести шестьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

5.2. Оплата выкупной цены Земельного участка осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. первый платеж в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек уплачивается в срок до 31.10.2017г., но не ранее чем через 10 (десять) рабочих дней после предоставления Арендодателем Арендатору следующих документов.

Арендодатель предоставляет:

- постановление Правительства о внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-

Санкт-Петербурга от 29.10.2013 № 836 «Об утверждении Проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной береговой линией р. Каменки, границей кадастрового квартала 4281, Плесецкой ул., перспективной трассой Западного скоростного диаметра, в Приморском районе» (далее – «ППТ»), в части приведения высотных параметров объектов строительства на Земельном участке в соответствие с действующими нормами ПЗЗ (повышении максимальной высоты объектов капитального строительства (многоэтажные жилые дома) с 18 метров до 40 метров,

- градостроительный план Земельного участка, в соответствии с которыми максимальная высота объектов капитального строительства возводимых на Земельном участке составляет не менее 40 метров.

Для получения градостроительного плана Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Арендодателя об утверждении постановления Правительства о внесении изменений в ППТ, предоставить необходимый и полный комплект документов, в том числе технические условия, состав которых утвержден приказом Комитета по градостроительству и архитектуры для подачи заявки Арендодателем для получения градостроительного плана Земельного участка.

В случае если Уполномоченным органом, Комитетом по градостроительству и архитектуры будет выдан отказ в выдаче градостроительного плана по основаниям, связанным с пакетом документов, предоставленным для получения градостроительного плана, Арендатор обязан получить новые документы/внести исправления для повторной подачи заявки на получения градостроительного плана в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения отказа. Арендодатель обязан уведомить Арендатора о полученном отказе в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты его получения.

5.2.2. Второй платеж в размере 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей 00 копеек уплачивается в срок до 30.06.2018 года.

5.2.3. Третий платеж - сумма в размере 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов) рублей уплачивается в срок до 30.09.2018 года;

5.2.4. Четвертый платеж - сумма в размере 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов) рублей уплачивается в срок до 31.12.2018 года;

5.2.5. Пятый платеж - сумма в размере 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов) рублей уплачивается в срок до 31.03.2019 года;

5.2.6. Шестой платеж - сумма в размере 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов) рублей уплачивается в срок до 30.06.2019 года;

5.2.7. Седьмой платеж - сумма в размере 60 000 000,00 (Шестьдесят миллионов) рублей уплачивается в срок до 30.09.2019 года;

5.2.8. Восьмой платеж - сумма в размере 60 000 000,00 (Шестьдесят миллионов) рублей уплачивается в срок до 31.12.2019 года;

5.2.9. Девятый платеж - сумма в размере 90 920 000,00 (Девяносто миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей уплачивается в срок до 30.01.2020 года;

5.2.10. Десятый платеж - сумма в размере 90 920 000,00 (Девяносто миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей уплачивается в срок до 28.02.2020 года.

5.2.11. Одиннадцатый платеж сумма в размере 90 920 000,00 (Девяносто миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей уплачивается в срок до 31.03.2020 года.

5.2.12. Двенадцатый платеж сумма в размере 90 920 000,00 (Девяносто миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей уплачивается в срок до 30.04.2020 года.

5.3. Оплата выкупных платежей, указанных в пунктах п.5.2.9-5.2.12 настоящего Договора, может быть произведена по решению Арендатора путем предоставления прав требования на жилые помещения в многоквартирных домах (ДДУ), возводимых на Земельном участке с кадастровым номером 78:34:0428601:1340, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, уч. 29 (северо-западнее пересечения с Планерной ул.) из расчета стоимости одного квадратного метра жилья в размере 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей. Арендодатель не имеет право отказаться от выбора Объектов долевого участия и заключения ДДУ в счет зачета выкупных платежей, указанный в пунктах п.5.2.9-5.2.12 настоящего Договора.

Арендатор обязан уведомить Арендодателя о своем решении воспользоваться правом оплатить выкупные платежи, указанные в пунктах п.5.2.9-5.2.12 настоящего Договора, путем предоставления прав требования на жилые помещения в многоквартирных домах (ДДУ), возводимых на Земельном участке с кадастровым номером 78:34:0428601:1340, путем направления письма не менее чем за 30 дней до наступления срока оплаты по соответствующему платежу, указанному в пунктах п.5.2.9-5.2.12 настоящего Договора.

Для целей настоящего пункта и далее по Договору стороны определили следующие термины и их понятие:

ДДУ – договоры долевого участия, заключенные между Арендатором и Арендодателем в отношении квартир расположенных в многоквартирных домах, возводимых на Земельном участке с кадастровым номером 78:34:0428601:1340, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, уч. 29 (северо-западнее пересечения с Планерной ул.) в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

5.3.1. Арендатор обязан приложить к уведомлению, направляемому в адрес Арендодателя об оплате выкупного платежа, указанного в пункте п.5.2.9-5.2.12 настоящего Договора, путём предоставления прав требования на жилые помещения в многоквартирных домах, возводимых на Земельном участке с кадастровым номером 78:34:0428601:1340, проектную документацию на многоквартирный дом (многоквартирные дома), прошедшую экспертизу и получившую положительное заключение, для осуществления выбора Объектов долевого строительства. Арендодатель осуществляет выбор Объектов долевого строительства не позднее 10 (десяти) дней с момента получения уведомления в следующем порядке: пропорционально от общей площади квартир, в отношении которых не заключены договора долевого участия, (без учета балконов и лоджий), равномерно по квартирографии соответствующего дома, равномерно по всем очередям строительства жилого комплекса, равномерно по всем жилым домам жилого комплекса каждой очереди, равномерно по всем секциям каждого жилого дома, равномерно по всем этажам каждой секции дома, с учетом видовых характеристик из окон, по типу помещений, по их площадям и количеству комнат.

5.3.2. Стороны обязуются подписать двусторонний акт (или соглашение), подтверждающее результат выбора Объектов долевого строительства, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты осуществления выбора Арендодателем Объектов долевого строительства и/или с даты направления списка предлагаемых ДДУ Арендатором Арендодателю согласно порядку, указанному в п. 5.3.1 настоящего Договора.

5.3.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами актов в соответствии с п. 5.3.2. настоящего Договора или направления списка предлагаемых ДДУ Арендатором Арендодателю согласно порядку, указанному в п. 5.3.1 настоящего Договора Стороны обязуются подписать договоры участия в долевом строительстве в отношении выбранных Арендодателем Объектов долевого строительства.

5.3.4. Стороны обязуются осуществить совместную подачу договоров участия в долевом строительстве в уполномоченный государственный орган в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания Сторонами.

5.3.5. Зачет встречных однородных (денежных) требований, вытекающих из настоящего Договора и Договоров долевого участия в строительстве, Стороны оформляют Актом зачета взаимных требований, в котором подтверждают исполнение Арендатором обязательств по оплате части цены Земельного участка (согласно соответствующему пункту раздела 5 договора) и оплату Арендодателем цены Договоров участия в долевом строительстве, заключаемых в отношении Объектов долевого строительства, подлежащих передаче Арендодателю в качестве оплаты выкупных платежей.

5.3.6. Стороны допускают, что при заключении обеспечительных ДДУ возникнет разница между стоимостью ДДУ, обеспечивающих платеж и самим платежом. В таком случае соответствующая Сторона обязана выплатить разницу между стоимостью ДДУ и суммой произведенного взаимозачета.

Стороны составляют Акт зачета взаимных требований по настоящему Договору и Договорам участия в долевом строительстве в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения зарегистрированных Договоров участия в долевом строительстве.

5.4. До момента полной оплаты выкупной цены и перехода права собственности на Земельный участок Арендатор не имеет права на привлечение третьих лиц для участия в строительстве объектов на Земельном участке, в том числе путем заключения ДДУ и договоров об инвестиционной деятельности в строительстве без письменного согласия Арендодателя.

5.5. Обязательство по регистрации перехода права собственности на Земельный участок от Арендодателя к Арендатору наступает не ранее 10 рабочих дней с момента полной оплаты цены выкупаемого Земельного участка, за исключением наступления события, указанного в разделе 9 настоящего Договора. Моментом оплаты цены Земельного участка считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в полном объеме и/или дата подписания между Сторонами акта зачета встречных однородных требований, вытекающих из настоящего Договора и зарегистрированных в установленном порядке ДДУ.

5.6. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору документы и выполнения действий, обозначенные в пункте 5.2.1. настоящего Договора, до 31.10.2017 года. В случае нарушения

Арендодателем срока получения всех документов и выполнения всех действий, обозначенных в пункте 5.2.1 Договора, сроки оплаты выкупных платежей, предусмотренных пунктами 5.2.2-5.2.12 Договора, переносятся на соответствующие количество дней просрочки.

5.7. Арендодатель обязуется до 30.09.2018 года произвести снятие любых залогов третьих лиц с Земельного участка, в том числе залога ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ИНН: 7831000027. В случае просрочки исполнения Арендодателем данного обязательства, сроки оплаты выкупных платежей, предусмотренных пунктами 5.2.7-5.2.12 Договора, переносятся на количество дней просрочки исполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы и выкупных платежей, установленных настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,05% от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае расторжения настоящего Договора, Арендатор обязуется вернуть Земельный участок Арендодателю в течение 10 рабочих дней в том состоянии, в котором он их получил, с учетом нормального износа, если право Арендатора на выкуп Земельного участка не реализовано Арендатором.

Арендатор обязан за свой счет подготовить Земельный участок к возврату Арендодателю, включая составление Акта возврата.

6.4. В случае если Арендодатель нарушит сроки, предусмотренные пунктом 4.2.7 настоящего Договора, то Арендодатель уплачивает штраф в размере 0,05% от выплаченной Арендатором к моменту нарушения сроков выкупной цены Земельного участка за каждый день просрочки.

6.5. В случае если Арендодатель нарушит сроки, предусмотренные пунктами 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 5.7 настоящего Договора более чем на 15 (пятнадцать) рабочих дней, то Арендодатель уплачивает штраф в размере 0,05% от выплаченной Арендатором к моменту нарушения сроков выкупной цены Земельного участка за каждый день просрочки.

6.6. Без ущерба для иных средств правовой защиты, предоставленных Арендатору Договором и Применимым правом, в случае недостоверности заверений и гарантий Арендодателя указанных в п. 8 настоящего Договора, данных в отношении Земельного участка, Арендатор вправе по своему усмотрению использовать одно из нижеследующих средств правовой защиты, предоставленных в соответствии со статьями 431.2 и 475 Гражданского кодекса:

6.6.1. возмещение Арендодателем Арендатору убытков, причиненных недостоверностью предоставленных Заверений, в том числе, следующих убытков:

6.6.1.1. в случае утраты Арендатором прав или части прав на Земельный участок, с Арендодателя взыскивается сумма равная стоимости выкупной цены Земельного участка, определенная на основании данного Договора с учетом всех документально подтвержденных расходов, которые Арендатор совершил или принял на себя обязанность совершить в связи с выплатой Выкупной Цены договора и выполнением иных обязательств по настоящему Договору;

6.6.1.2. в случае возникновения или увеличения размера требований или ответственности в отношении Земельного участка у Арендатора по обстоятельствам, связанным с нахождением Земельного участка в собственности Арендатора, в том числе в результате предъявления требований третьими лицами, с Арендодателя взыскивается сумма, равная размеру такого обязательства или увеличения размера такого обязательства (включая штрафы и пени), соответственно;

6.6.2 соразмерное уменьшение Выкупной цены Земельного участка, на размер понесенных Арендатором затрат в связи с недостоверностью заверений и гарантий Арендодателя;

6.6.3 безвозмездное устранение Арендодателем или за его счет недостатков в качестве Земельного участка;

6.6.4 полное возмещение Арендодателем расходов Арендатора в связи с устранением недостатков в качестве Земельного участка;

6.6.5 односторонний внесудебный отказ Арендатора от Договора, и возврат Арендодателем всех сумм, уплаченных по Договору, с начислением 18% годовых на полученные Арендодателем по Договору денежных средства.

6.7. Стороны соглашаются, что последствия, предусмотренные статьей 431.2 Гражданского кодекса, а также пункта 6.6 Договора, применяются к Арендодателю, независимо от того, было ли

им известно о недостоверности заверений и гарантий, данных Арендодателем в отношении Земельного участка.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров и/или направления претензий. Срок ответа на претензию - 10 рабочих дней с момента получения. Стороны признают, что моментом получения претензии является фактическая дата её вручения получателю, но в любом случае не позднее календарных дней с даты направления претензии отправителем.

7.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8. ЗАВЕРЕНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЯ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

8.1. Цена договора и выкупная цена Земельного участка была определена и обязанность Арендатора совершить расходы в связи с исполнением настоящего Договора была принята Арендатором, исходя из достоверности Заверений Арендодателя.

8.2. В отношении Арендодателя не наступало События несостоятельности. Не существует обстоятельств, которые с вероятностью могут повлечь за собой наступление События несостоятельности в отношении Арендодателя.

8.3. Арендодатель имеет все Разрешения, необходимые для заключения и надлежащего исполнения Договора.

8.4. Арендодатель не является стороной каких-либо Споров, которые могут привести к ограничению фактической и (или) юридической способности Арендодателя выполнять свои обязательства по Договору, и не существует обстоятельств, которые делают возникновение таких Споров вероятным.

8.5. Вся информация, предоставленная Арендодателем в связи с Договором (в том числе, любая информация о Земельном участке), является достоверной (соответствующей действительности, точной и полной), в том числе Арендодатель предоставил Арендатору всю информацию об обстоятельствах, которые в силу характера и содержания Договора должны быть доведены до сведения Арендатора.

8.6. На дату подписания Договора права Арендодателя на Земельный участок или любую его часть не оспариваются, и не существует Споров, затрагивающих или могущих затронуть такие права Арендодателя, и (или) обстоятельств, которые делают возникновение таких Споров вероятным.

8.7. На Дату перехода права собственности Арендодателя на Земельный участок Арендодатель является единственным законным собственником в соответствии с законодательством РФ.

8.8. Договор после его подписания будет являться для Арендодателя законным, действительным и обязательным к исполнению договором в соответствии с его условиями.

8.9. Сведения о Земельном участке, приведенные в Договоре, являются полными, точными и не вводящими в заблуждение.

8.11. Право собственности на Земельный участок было приобретено Арендодателем в соответствии с законодательством РФ, в том числе были получены все необходимые Разрешения, а также были надлежащим образом оформлены все требуемые в соответствии с законодательством РФ документы и проведены все необходимые процедуры.

8.12. Не существует обстоятельств, которые могли бы стать основанием для признания права на Земельный участок за третьим лицом, виндикации Земельного участка, изъятия Земельного участка у Арендодателя и (или) для любого иного изменения и (или) прекращения прав Арендодателя на Земельный участок.

8.13. Не существует обстоятельств, которые с вероятностью могут привести к возможности отмены или неисполнимости любой сделки, затрагивающей право собственности Арендодателя на Земельный участок.

8.14. Земельный участок был сформирован в соответствии с Применимым правом. Не существует обстоятельств, которые могли бы стать основанием для признания Земельного участка несформированным (необразованным), принудительного изменения границ Земельного участка, изменения его площади без изменения границ и любых иных обстоятельств, которые могли бы повлечь изменение характеристик Земельного участка, приведенных в настоящем Договоре.

8.15. Земельный участок свободен от любых Обременений (исключая указанные в Договоре), и не существует никакого договора и (или) договоренности о предоставлении такого

Обременения. Ни одно лицо не заявляло о том, что оно имеет право на любое такое Обременение.

8.16. Не существует лиц, имеющих или заявляющих о существовании любых прав или сервитутов (включая публичные сервитуты) любого рода в отношении Земельного участка (исключая упомянутые в кадастровом паспорте).

8.17. Использование Земельного участка производится в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

8.18. Выданные на момент подписания Договора градостроительные документы в отношении Земельного участка являются действующими, не отменёнными и актуальными. Нет ни каких оснований для отмены или признания данных документов недействительными. Не существует никаких иных вопросов, о которых Арендодателю известно или должно быть известно и которые могут поставить под сомнение права или правовой титул Арендодателя на Земельный участок, о которых следовало бы сообщить Арендатору.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны пришли к соглашению, что в случае наступления условий, указанных в настоящем пункте, происходит новация обязательств Арендатора по оплате выкупных платежей в обязательство по оплате цены, заключенного между Сторонами договора купли-продажи Земельного участка, а обязательство Арендодателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента полной выплаты выкупной стоимости Земельного участка передать Земельный участок по акту в собственность Арендатору по настоящему Договору в обязанность Арендодателя, по договору купли-продажи заключенному между Сторонами, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента полной выплаты цены договора купли-продажи Земельного участка передать Земельный участок по акту в собственность Арендатору.

Стороны обязуются заключить договор купли-продажи Земельного участка, в результате чего произойдет полная новация (замена обязательств) всех обязательств сторон по настоящему Договору в обязательства по договору купли-продажи, в случае если к 30 сентября 2018 года:

- Арендатор не произвел оплату всех выкупных платежей,
- Арендодатель произвел снятие любых залогов третьих лиц с Земельного участка, в том числе залога ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ИНН: 7831000027. В случае просрочки исполнения Арендодателем данного обязательства сроки оплаты выкупных платежей, предусмотренных пунктами 5.2.7-5.2.12 Договора, переносятся на количество дней просрочки исполнения Арендодателем обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

Арендодатель уведомляет Арендатора о готовности заключить договор купли-продажи земельного участка путем направления соответствующего уведомления ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес Арендатора. Арендодатель с данным уведомлением направляет Арендатору проект договора купли-продажи Земельного участка.

9.2. Арендодатель совместно с Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с даты получения уведомления обязуются заключить договор купли-продажи с рассрочкой платежа по форме, направленной Арендодателем. Платежи в договоре купли-продажи должны полностью соответствовать платежам по настоящему Договору как по размеру, так и по срокам их оплаты. Выкупные платежи произведенные Арендатором до момента заключения договора купли-продажи Земельного участка зачитываются в счет оплаты по договору купли-продажи.

9.5 Стороны пришли к соглашению, что все обязательства сторон, предусмотренные настоящим Договором, должны быть новированы соответствующими обязательствами в Договоре купли-продажи.

9.6. Все права Сторон, гарантии и заверения должны быть включены в договор купли-продажи.

9.7. Стороны пришли к соглашению, что договор купли-продажи заключается также на следующих условиях:

- Покупатель по договору купли-продажи является тем же лицом, что и Арендатор по настоящему Договору. Продавец по договору купли-продажи является тем же лицом, что и Арендодатель по настоящему Договору.

- Земельный участок будет находиться в залоге у Арендодателя до полной оплаты цены договора купли-продажи,

- в качестве оплаты цены Земельного участка (платежей, указанных в п. 5.2.9-5.2.12) Покупатель передает Продавцам основанные на Договорах участия в долевом строительстве, зарегистрированных в установленном порядке, права на Объекты долевого строительства расположенные в многоквартирных жилых домах, возводимых на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0428601:1340, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, уч. 29 (северо-западнее пересечения с Планерной ул).

-приоритет в выборе формы оплаты (денежными средствами или зачетом прав по ДД остается за Покупателем,

- с момента подписания Акта зачета взаимных требований, который является также актом о выполнении взаимных обязательств, Покупатель считается исполнившим свои обязательства по оплате цены Земельного участка.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после государственной регистрации в установленном законом порядке.

10.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Стороны будут считать строго конфиденциальными условия настоящего договора, все данные и информацию, полученными в рамках настоящего договора и не будут раскрывать и разглашать в общем или в частности факты или информацию какой-либо третьей Стороне без предварительного письменного согласия Сторон, за исключением случаев, когда раскрытие такой информации является требованием законодательства РФ, а в случае нарушений данных договоренностей о конфиденциальности виновная Сторона возмещает другой стороне понесенные ей убытки.

10.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.5. Приложения:

10.5.1. Акт приема-передачи Земельного участка.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Общество с ограниченной ответственностью
Холдинговая компания «ЭРА»,**
зарегистрировано 18.02.2016 года
Межрайонной инспекцией Федеральной
налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу,
ОГРН: 1167847101454, ИНН: 7806223679, КПП:
780601001,
адрес: 195112, г. Санкт-Петербург,
Малоохтинский пр., д. 64, лит. В, пом. 24Н

р/с № 40702810690350001059
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
к/с № 30101810900000000790
БИК: 044030790,
ИНН: 7831000027, КПП: 783501001

Арендодатель:

Генеральный директор



/ И.В.Бучеров/

Акционерное общество «Арсенал – 1»,
зарегистрировано 15.04.2008 года
Межрайонной инспекцией Федеральной
налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу,
свидетельство о государственной регистрации
серия 78 № 006967597, ОГРН: 1089847152911,
ИНН: 7841385672, КПП: 470301001,
адрес: 188661, Ленинградская область,
Всеволожский район, поселок Мурино, бульвар
Менделеева, дом 5, корпус 1, пом. 31Н

р/с №40702810755200001677 в Северо-
Западном банке Сбербанка России (ПАО), г.
Санкт-Петербурга ДО № 9055/01103,
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653,

Арендатор:

Директор



/А.В. Лаптев/

Акт
приемки-передачи земельного участка

г. Санкт-Петербург

«03» октября 2017 года.

Общество с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «ЭРА», зарегистрировано 18.02.2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН: 1167847101454, ИНН: 7806223679, КПП: 780601001, место нахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 64, лит. В, пом. 24Н, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Бучерова Игоря Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Арсенал – 1», зарегистрировано 15.04.2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 006967597, ОГРН: 1089847152911, ИНН: 7841385672, КПП: 470301001, адрес: 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, бульвар Менделеева, дом 5, корпус 1, пом. 31Н, в лице Директора Данеляна Станислава Самвеловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, составили настоящий акт, далее именуемый «Акт», о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок площадью 51850 кв.м с кадастровым номером 78:34:0428601:1341, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, уч. 30 (северо-западнее пересечения с Планерной ул.), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоквартирной застройки, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.10.2016г. сделана запись регистрации №78-78/038-78/080/017/2016-7/2. Ограничения (обременения): ипотека в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург» ИНН: 7831000027, запись регистрации № 78-78/038-78/080/015/2016-217/1 от 08.09.2016г., в соответствии с Договором об ипотеке №0135-16-004400-И от «01» сентября 2016 г., Дополнительным соглашением от 30.09.2016г. о замене стороны к Договору об ипотеке №0135-16-004400-И от «01» сентября 2016 г., заключенными между Банком, ООО «ПРОСТОР» и ООО ХК «ЭРА» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № 0135-16-004400 от «01» сентября 2016.

2. По состоянию передаваемого земельного участка у Арендатора к Арендодателю претензий не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один для регистрирующего государственного органа.

Общество с ограниченной ответственностью Холдинговая компания «ЭРА», зарегистрировано 18.02.2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН: 1167847101454, ИНН: 7806223679, КПП: 780601001, адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 64, лит. В, пом. 24Н

Акционерное общество «Арсенал – 1», зарегистрировано 15.04.2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 006967597, ОГРН: 1089847152911, ИНН: 7841385672, КПП: 470301001, адрес: 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, бульвар Менделеева, дом 5, корпус 1, пом. 31Н

Арендодатель:

Генеральный директор

/ И.В.Бучеров/



Арендатор:

Директор

/ А.В. Лаптев/



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью.
Итого: 6 (шесть) листов.

Генеральный директор
ООО Холдинговая компания «ЭРА»

(И.В. Бучеров)

Директор
АО «Арсенал-1»

(А.В. Лаптев)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации « 10 » ноября 2017

Номер регистрации 78:34:0428601:1341-78/038/2017-1

Регистратор

Александров А.А.



В настоящем
документе
7 лист