

г. Санкт-Петербург

«25» августа 2015 года

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (ПАО «Банк «Санкт-Петербург»), ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, находящееся по адресу: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д.64, лит. А, в лице вице-президента Кобицкого Д.А., действующего на основании доверенности № 01Р/0091д от 27.02.2015 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НТВО» адрес места нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А, ОГРН 1157847245137, ИНН7841026056, в лице Генерального директора Лопатина Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять следующие Земельные участки:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 44901 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 6, (западнее Васильевского острова, квартал 4), кадастровый номер 78:06:0002923:1;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 30796 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 7, (западнее Васильевского острова, квартал 5), кадастровый номер 78:43:0000000:4, существующие ограничения – Водоохранная зона водного объекта площадью 30796 кв.м.;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 14546 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 8, (западнее Васильевского острова, квартал 6), кадастровый номер 78:43:0000000:42;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 11475 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 9, (западнее Васильевского острова, квартал 7), кадастровый номер 78:43:0000000:21, существующие ограничения: Водоохранная зона водного объекта площадью 11475 кв.м.;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 14869 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 10, (западнее Васильевского острова, квартал 8), кадастровый номер 78:43:0000000:3, существующие ограничения: Водоохранная зона водного объекта площадью 14869 кв.м.;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 31462 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 11, (западнее Васильевского острова, квартал 9), Кадастровый номер 78:43:0000000:5, существующие ограничения: Водоохранная зона водного объекта площадью 31462 кв.м., Прибрежная защитная полоса водного объекта площадью 437 кв.м. (далее - Участки).

1.2. Участки предоставляются для осуществления его комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования Участков и иной сопутствующей документацией. Комплексное освоение Участков включает в себя в том числе: деятельность по подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участков и по обеспечению ее утверждения уполномоченным органом государственной власти в установленном законодательством Российской Федерации и г. Санкт-Петербурга порядке, жилищное и иное строительство - работы по созданию объектов, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией, с

видами разрешенного использования Участков, нормативами градостроительного проектирования, утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора, передаваемые Участки не обременены правами третьих лиц.

1.4. Срок предоставления Участков в аренду составляет 8 (Восемь) лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участков в аренду.

2. Размер арендной платы

2.1. Арендная плата за использование Участков исчисляется с момента передачи Участков Арендатору по акту приема-передачи и перечисляется Арендатором поквартально, не позднее 05-го числа первого месяца следующего за окончанием оплачиваемого квартала.

2.2. Размер арендной платы составляет _____ в квартал с учетом соответствующего действующему законодательству НДС.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Обеспечить передачу Участков Арендатору на весь срок действия Договора в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора.

Передача Участков оформляется актом приема-передачи (приложение 1 к Договору).

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

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

3.1.4. По письменному, мотивированному запросу Арендатора в разумный срок предоставить документы, которые находятся у Арендодателя, как у собственника земельных участков, либо которые могут быть получены только с участием Арендодателя и которые необходимы для использования участков в соответствии с Договором. Арендодатель не обязан предоставлять информацию, которая является конфиденциальной в соответствии с действующим законодательством либо в соответствии с соглашениями с третьими лицами.

3.1.5. По письменному, мотивированному запросу Арендатора в разумный срок согласовать техническую документацию, а так же совершить иные действия, необходимые для использования Арендатором Участков в соответствии с условиями Договора и которые в соответствии с действующим законодательством находятся в ведении Арендодателя.

3.2. Арендатор обязуется:

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

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

3.2.3. Обеспечить безопасность работ по подготовке Участков для их комплексного освоения и работ по комплексному освоению до начала их осуществления.

3.2.4. Разработать и в установленном порядке обеспечить утверждение документации по планировке уполномоченным органом государственной власти.

3.2.5. В срок до 31 декабря 2016 года в соответствии с действующим градостроительным законодательством г. Санкт-Петербурга обеспечить получение ГПЗУ на земельные участки. До окончания срока, указанного в п. 1.4. Договора, подготовить проектную документацию и получить разрешение на строительство на Участках.

3.2.6. Обеспечить в соответствии с документацией по планировке проведение необходимых землеустроительных работ и государственного кадастрового учета земельных участков в границах Участков единовременно либо поэтапно в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры (кварталов), выделяемых в соответствии с документацией по планировке территории.

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

3.2.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на арендуемой и близлежащей территориях.

3.2.9. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора.

3.2.10. Своевременно оплачивать арендные платежи, в порядке, предусмотренным Договором.

3.2.11. Со своей стороны подготовить комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации Договора в Росреестре.

3.3. Арендодатель вправе передать права собственности на участки третьему лицу, либо иным образом распоряжаться правами собственности на Участки. Договор при этом сохраняет свое действие в полном объеме.

3.4. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в случае нарушения Арендатором срока исполнения обязательства по получению градостроительных планов Участков, предусмотренного в п. 3.2.5. Договора. В указанном случае, Договор прекращается по истечении 3-х месяцев с даты получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от Договора. В случае нарушения любого из обязательств, перечисленных в п. 3.2.5. Договора Арендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора аренды Участков на новый срок.

3.5. Любая из сторон после получения Разрешения на строительство на каждом отдельном Участке имеет право требовать выкупа Арендатором соответствующего Участка в собственность. Выкуп Участков осуществляется на основании заключаемых сторонами договоров купли-продажи. Выкупная цена каждого Участка должна составлять не менее:

Кадастровый номер Участка	Цена (руб.)

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке увеличить стоимость любого Участка, однако общая стоимость выкупа всех Участков не должна превышать

3.6. В случае привлечения Арендодателя к ответственности и взыскания с него штрафов, убытков и иных выплат в связи с нарушением Арендатором требований законодательства по использованию Участков, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штраф в размере определяемом как сумма штрафов, убытков и иных выплат, произведенных Арендодателем в связи с нарушением Арендатором законодательства по использованию Участков, увеличенная на 10 %.

3.7. Арендатор вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору либо иным образом распорядиться ими, а так же заключить договор субаренды на Участки, только с согласия Арендодателя.

4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны стараются разрешить путем проведения переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения указанных в п. 5.1. настоящего Договора споров и разногласий путем проведения переговоров, они передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6. Непреодолимая сила

6.1. Стороны не несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, т.е. форс-мажорных обстоятельств, в том числе: стихийные бедствия природного характера (наводнения, землетрясения и т.д.), войны и военные действия, начавшиеся после заключения настоящего Договора, а также запретительные акты органов государственной власти и

местного самоуправления, если такие обстоятельства и действия повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств по настоящему Договору для Стороны, испытывающей воздействие таких обстоятельств, отодвигается на срок действия форс-мажорных обстоятельств и ликвидации их последствий.

6.3. Сторона, для которой наступили форс-мажорные обстоятельства, обязана не позднее 3 (Трех) суток с даты наступления таких обстоятельств уведомить об их наступлении другую Сторону с указанием предположительного срока их действия и предоставлением документального подтверждения факта наступления вышеназванных форс-мажорных обстоятельств, выданного Торгово-промышленной палатой РФ.

6.4. В случае если действие форс-мажорных обстоятельств будет продолжаться более 2 (Двух) календарных месяцев любая Сторона вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор при условии письменного предупреждения об этом другой Стороны за 15 (Пятнадцать) календарных дней.

7. Прочие условия

7.1. 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 распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания настоящего Договора.

7.2. Все изменения и дополнения вносятся в настоящий Договор по взаимному соглашению Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации и с этого момента становятся неотъемлемыми частями настоящего Договора.

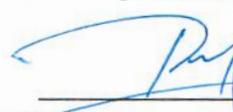
7.3. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,
195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.,
дом 64 лит.А,
ОГРН 1027800000140
ИНН 7831000027, КПП 783501001,
к/с 30101810900000000790
Северо-Западное ГУ Банка России г. Санкт-
Петербург
БИК 044030790

Вице-президент


М.П. 
Д.А. Кобицкий

АРЕНДАТОР:

ООО «НТВО»
Адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский
проспект, д. 104, литера А,
ОГРН 1157847245137, ИНН 7841026056

Генеральный директор


М.П. 
А.А. Лопатин

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Санкт-Петербург

«25» августа 2015г.

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (ПАО «Банк «Санкт-Петербург»), в лице вице-президента Кобицкого Д.А., действующего на основании доверенности № 01Р/0091д от 27.02.2015 г., именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НТВО», в лице Генерального директора Лопатина Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны,

составили настоящий Акт приема-передачи земельных участков (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

1) В соответствии с условиями Договора аренды земельных участков Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 44901 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 6, (западнее Васильевского острова, квартал 4), кадастровый номер 78:06:0002923:1;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 30796 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 7, (западнее Васильевского острова, квартал 5), кадастровый номер 78:43:0000000:4, существующие ограничения – Водоохранная зона водного объекта площадью 30796 кв.м.;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 14546 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 8, (западнее Васильевского острова, квартал 6), кадастровый номер 78:43:0000000:42;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 11475 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 9, (западнее Васильевского острова, квартал 7), кадастровый номер 78:43:0000000:21, существующие ограничения: Водоохранная зона водного объекта площадью 11475 кв.м.;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 14869 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 10, (западнее Васильевского острова, квартал 8), кадастровый номер 78:43:0000000:3, существующие ограничения: Водоохранная зона водного объекта площадью 14869 кв.м.;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 31462 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, уч. 11, (западнее Васильевского острова, квартал 9), Кадастровый номер 78:43:0000000:5, существующие ограничения: Водоохранная зона водного объекта площадью 31462 кв.м., Прибрежная защитная полоса водного объекта площадью 437 кв.м.

2) Участки переданы в надлежащем состоянии, пригодном для использования.

Вице-президент

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Д.А. Кобицкий

Генеральный директор

АРЕНДАТОР:

«НТВО»

А.А. Лопатин

Прошито и пронумеровано

5 (*н/ше*) лист *об*

Вице-президент * ПУБЛИЧНОЕ
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»



Генеральный директор
ООО «НТВО»



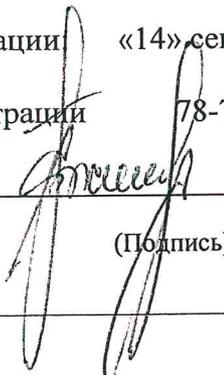
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по
Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Номер регистрационного округа 78

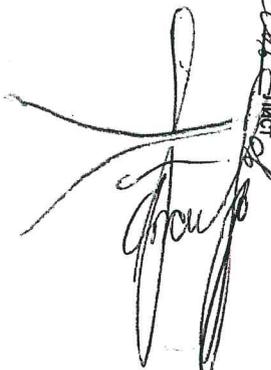
Произведена государственная регистрация
Договора аренды

Дата регистрации «14» сентября 2015 года

Номер регистрации 78-78/033-78/061/021/2015-146/1

Регистратор 
(Подпись)

Ёлкина Е.Л.
(ф.и.о.)


Настоящим
документе
в

САНКТ-

СВУРГ

29 СЕН 2015

Санкт-Петербург

Я, Аликберов Руслан Камильевич, временно исполняющий обязанности
Иванова Игоря Борисовича, нотариуса нотариального округа
Санкт-Петербурга, свидетельствую верность этой копии с подлинником
документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных
неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

Мною, лицу, обратившемуся за совершением нотариального действия,
разъяснено, что при свидетельствовании верности копии документа не
подтверждается законность содержания документа и соответствие
подлинных в нем фактов действительности.



Зарегистрировано в реестре № 7К-3434
Выскажу тариф 4000р
В. И. Нотариуса



ИТОГО В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ

4 (четыре) листа (листов)
/ Нотариус С

ИТОГО В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ
(в количестве листов)

Санкт-

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды земельных участков № 25/08 от 25 августа 2015 года**

г. Санкт-Петербург

7 декабря 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Невская управляющая компания», адрес места нахождения: 191167, г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 15, ОГРН 1067746469757, ИНН 7707583543, в лице Генерального директора Лестовкина Алексея Викторовича, **являющееся Доверительным управляющим Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Невский – Десятый фонд недвижимости»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НТВО» адрес места нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А, ОГРН 1157847245137, ИНН 7841026056, в лице Генерального директора Лопатина Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**,

Принимая во внимание, что у Земельных участков, являющихся объектом Договора аренды земельных участков №25/08 от 25 августа 2015 года (**далее – Договор**), с 25 марта 2016 года сменился собственник (прежним собственником Земельных участков являлось Публичное акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург», адрес места нахождения: 195112, РФ, г. Санкт-Петербург, Малоохотинский проспект, д. 64, лит. А, ОГРН 1027800000140, ИНН 7831000027, нынешним собственником земельных участков являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Невский – Десятый фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Невская управляющая компания»),

Стороны заключили настоящее соглашение (**далее – Соглашение**) к Договору о нижеследующем:

1. Пункт 3.5 Договора изложить в следующей редакции:

«3.5. Стороны, в течение трех месяцев со дня получения Разрешения на строительство объекта (объектов) капитального строительства на земельных участках, входящих в состав Участков, обязаны заключить договор(ы) купли-продажи Участков (**далее – ДКП**) с целью перехода права собственности на Участки к Арендатору. При этом общая цена Участков по ДКП (**далее – «Общая цена по ДКП»**) должна составить 1 600 000 000 (Один миллиард шестьсот миллионов) рублей, ориентировочная каждого земельного участка цена указана в настоящем пункте.

В случае получения Разрешения на строительство объекта (объектов) капитального строительства на одном или нескольких земельных участках, входящих в состав Участков, стороны обязаны заключить ДКП в отношении такого или таких земельных участков в отдельности, в трехмесячный срок со дня получения соответствующего Разрешения на строительство.

Ориентировочная цена земельных участков, входящих в состав Участков, по ДКП составляет:

Кадастровый номер земельного участка	Цена (руб.)
78:06:0002923:1	
78:43:0000000:4	
78:43:0000000:42	
78:43:0000000:21	
78:43:0000000:3	
78:43:0000000:5	

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить цену любого земельного участка из состава Участков, однако Общая цена по ДКП не должна превышать

2. Одновременно с ДКП Стороны обязуются заключить договор участия в долевом строительстве (**далее – ДУДС**)ⁱ по условиям которого:

(а) Арендатор (как Застройщик) обязуется построить объект (объекты) капитального строительства на Участках (или одном или нескольких из земельных участков из состава Участков) и после завершения

ⁱ Но не ранее получения права на заключение ДУДС в соответствии с действующим законодательством.

его (их) строительства передать Арендодателю (как Участнику долевого строительства) жилые помещения общей площадью _____ расположенные в указанном(ых) объекте(ах) капитального строительства (далее – «Объекты долевого строительства»);

(б) Арендодатель (как Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную ДУДС цену и принять Объекты долевого строительства;

(в) Цена передаваемых по ДУДС жилых помещений общей площадью _____ квадратных метров, составляет _____ рублей.

При этом Стороны вправе заключить несколько ДУДС при условии, что общая площадь Объектов долевого строительства, подлежащих передаче Арендодателю по таким ДУДС, составит _____ квадратных метра, а общая их цена составит _____

Состав жилых помещений, которые будут являться Объектами долевого строительства, согласовывается Сторонами дополнительно пропорционально квартирографии в проекте, с соблюдением пропорций каждого вида жилых помещений на каждом этаже строящихся Участках объектах капитального строительства. При этом передаче в собственность Арендодателя подлежат только целые жилые помещения. Если согласно проектной документации невозможно будет обеспечить передачу Арендодателю целых помещений, расположенных на каждом этаже, то передаче в собственность Арендодателя будут подлежать помещения, распределенные иным разумным, справедливым и технически возможным способом.

3. В случае, если к наступлению срока исполнения Арендодателем денежных обязательств по ДУДС, Арендатор не выполнит своих денежных обязательств по оплате земельных участков по ДКП (срок которых наступил), то по заявлению любой из Сторон осуществляется зачет встречных однородных денежных требований (в соответствующей их части) Арендодателя к Арендатору по оплате земельных участков по ДКП, и Арендатора к Арендодателю по оплате ДУДС.

4. Соглашение составлено в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

5. Соглашение вступает в силу и считается заключенным с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

6. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Невская управляющая компания»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Невский – Десятый фонд недвижимости»
Адрес: 191167, г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 15
ОГРН 1067746469757
ИНН 7707583543
Р/с 40701810590330500008
К/с 30101810900000000790
ДО КД – 2 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК 044030790

Генеральный директор _____
А.В. Лестовкин



АРЕНДАТОР:

ООО «НТВО»
Адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А,
ОГРН 1157847245137
ИНН 7841026056
Р/с 40702810990550001067
К/с 30101810900000000790
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Дополнительный офис «Центральный»
БИК 044030790

Генеральный директор _____
А.А. Лопатин



