

Договор аренды Земельного участка с правом выкупа

г. Санкт-Петербург

10 июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Тележная, 17-19», место нахождения по адресу: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 17-19, ОГРН 1147847310159, ИНН 7842526950, в лице Генерального директора Колотова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бизант», место нахождения по адресу: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.1-3, лит. Ш, офис 210, ОГРН 1177847211882, ИНН 7804601276, в лице Генерального директора Турта Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор аренды Земельного участка с правом выкупа (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование на праве аренды **Земельный участок** со следующими характеристиками (далее – «**Участок**»):

- Адрес: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, лит. А;
- Общая площадь: 7532 +/- 30 кв.м.;
- Кадастровый номер: 78:31:0001513:1;
- Категория земельного участка: земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов;
- Существующие ограничения (обременения) права:
 - объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 7532 кв.м., зарегистрировано 16.02.2007 г. за номером 78-78-01/0102/2007-656;
 - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 179 кв.м., зарегистрировано 16.02.2007г. за номером 78-78-01/0102/2007-646;

1.2. Участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Передаточного акта от 05.06.2014 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №78-78-42/056/2014-089 от 30.12.2014 года.

1.3. На момент заключения Договора на Участке расположены следующие объекты недвижимого имущества, собственником которых является Арендодатель:

нежилое здание, адрес: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, лит. Б, общая площадь: 677,7 кв.м., Кадастровый номер (Условный номер) 78:31:0001513:1008, этажность – 2, принадлежит Стороне-1 на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-01/0014/2007-245 от 16.02.2007г.;

нежилое здание, адрес: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, лит. А, общая площадь: 5183,5 кв.м., Кадастровый номер: 78:31:0001513:1007, этажность – 2, принадлежит Стороне-1 на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре

Арендодатель _____

Арендатор _____

прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-42/056/2014-090 от 30.12.2014г.;

нежилое здание, адрес: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, лит. В, общая площадь: 365 кв.м., Кадастровый номер: 78:31:0001513:1010, этажность - 1, принадлежит Стороне-1 на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-01/0014/2007-220 от 16.02.2006г.;

нежилое здание, адрес: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, лит. Г, общая площадь: 39,5 кв.м., Кадастровый номер: 78:31:0001513:1011, этажность - 1, принадлежит Стороне-1 на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-01/0014/2007-236 от 16.02.2007г. (далее – Объекты недвижимости).

1.4. Настоящий Договор заключен во исполнение Рамочного соглашения от «22» июня 2017 г., заключенного между Арендодателем и ООО «Глоракс» (далее – Рамочное соглашение). Условия настоящего Договора трактуются в совокупности с условиями Рамочного соглашения.

1.5. Участок предоставляется Арендатору для целей проведения предпроектных и изыскательских работ, получения Разрешения на строительство, демонтажа существующих на Участке зданий (включая их снятие с кадастрового учёта) и дальнейшего строительства Объекта капитального строительства, включая, но, не ограничиваясь: многоквартирный жилой дом (жилые дома) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, подземной и (или) надземной автостоянкой, инженерные сооружения, асфальтовые покрытия, благоустройство (далее – «Объект строительства» или «Объект»).

1.6. На момент заключения настоящего Договора Участок и объекты недвижимого имущества, находящиеся на нем, используются в соответствии с видом разрешенного использования Участка и назначением объектов недвижимого имущества. При изменении вида разрешенного использования Участка после получения Разрешения на строительство (далее – Изменения) на вид разрешенного использования, позволяющий осуществлять строительство Объекта, в т.ч. строительство многоэтажных жилых домов, Арендатор вправе использовать Участок в соответствии с новым видом разрешенного использования с момента учета изменений в Едином государственном реестре недвижимости.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. С даты заключения настоящего Договора Арендодатель без согласования с Арендатором не имеет права отчуждать и закладывать Участок и расположенные на нем объекты недвижимости.

В течение 10 рабочих дней с даты предъявления Арендодателю Разрешения на строительство, но не ранее 23.05.2018г., прекратить все существующие арендные отношения с третьими лицами относительно указанных объектов недвижимости, расположенных на Участке и снять связанные с этим обременения.

2.1.2. Арендодатель обязуется передать Арендатору Участок по Акту приема-передачи в момент подписания настоящего Договора.

2.1.3. Арендодатель обязуется оказать содействие и выдать Арендатору необходимые доверенности, запросы, письма, письменные согласия на совершение действий Арендатором согласно п. 2.2.3. настоящего Договора не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления соответствующего письменного требования Арендатором.

Арендодатель _____

Арендатор _____

В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления письменного запроса Арендатора, Арендодатель обязуется предоставить документы, которые находятся у Арендодателя, как собственника земельного участка, либо оказать содействие Арендатору в получении документов, которые могут быть получены только с участием Арендодателя и которые необходимы для использования Участка в соответствии с настоящим Договором.

2.1.4. В течение 10 рабочих дней с даты предъявления Арендодателю Разрешения на строительство, но не ранее 23.05.2018г., Арендодатель обязуется предоставить Арендатору все необходимые документы для оформления и осуществления демонтажа (сноса) объектов недвижимости, находящихся на арендуемом участке, а также на снятие их с государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Процедура демонтажа (сноса) объектов недвижимости на арендуемом участке, будет осуществлена силами и за счет Арендатора.

2.1.5. Арендодатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения требований об устранении выявленных нарушений от надзорных и контролирующих органов, затрагивающих права Арендатора по Договору, письменно уведомить последнего о данном факте с предоставлением соответствующей копии требования Арендатору.

2.1.6. Арендодатель вправе требовать от Арендатора своевременной и полной оплаты размера Арендной платы за пользование Участком и иных платежей, предусмотренных Договором, в соответствии с порядком, определяемом настоящим Договором.

2.1.7. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора предоставления информации и копий документов об исполнении (в том числе о ходе исполнения) обязательств Арендатора по настоящему Договору.

2.1.8. В течение срока действия Договора аренды, до срока, установленного в п. 2.1.1. настоящего Договора, когда должны быть прекращены арендные отношения с третьими лицами (10 дней после предъявления Арендодателю Разрешения на строительство), Арендодатель имеет право использовать все здания и сооружения, находящиеся на Участке, по своему усмотрению, в том числе сдавать в аренду третьим лицам все помещения, находящиеся в Объектах недвижимости, использовать прилегающую территорию и получать все доходы от арендных и иных платежей, поступающих от арендаторов помещений, расположенных в Объектах недвижимости, а также несет все расходы, связанные с их содержанием. Охрана объектов недвижимости, расположенных на Участке, осуществляется силами и средствами Арендодателя.

2.1.9. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за надлежащим исполнением Арендатором обязанностей, возложенных на него условиями Договора и нормами гражданского и земельного законодательства Российской Федерации, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора.

2.1.10. Арендодатель обязуется надлежащим образом выполнять иные свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.11. Арендодатель осуществляет охрану Участка до момента получения Разрешения на строительство.

2.2. Права и обязанности Арендатора:

2.2.1. Принять от Арендодателя Участок по Акту приема-передачи в момент подписания настоящего Договора.

2.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, предусмотренными п. 1.5. настоящего Договора.

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.2.3. Арендатор самостоятельно, своими силами и за свой счет, без дополнительных согласований с Арендодателем выполняет следующие мероприятия:

2.2.3.1. Обеспечивает за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств финансирование предпроектных, проектных, подготовительных, работ, связанных с внесением изменений в градостроительную документацию в отношении Участка, строительно-монтажных и пуско-наладочных работ, связанных с проведением инженерных изысканий, проектированием, строительством, вводом в эксплуатацию Объекта строительства.

2.2.3.2. Осуществляет проектно-изыскательские работы (ПИР), в том числе инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания, разрабатывает проектную и рабочую документацию для строительства Объекта строительства и получает на нее положительное заключение государственной экспертизы (в случаях, предусмотренных законом, негосударственной экспертизы);

2.2.3.3. После направления Арендатором уведомления о получении Разрешения на строительство Арендодателю, с согласия Арендодателя, на основании соответствующей доверенности от Арендодателя, Арендатор осуществляет изменение вида разрешенного использования Участка на вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

В случае если изменение вида разрешенного использования не произошло до получения Разрешения на строительство, с момента получения Разрешения на строительство, Арендодатель обязан предоставить Арендатору соответствующую доверенность на изменение вида разрешенного использования Участка на вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

2.2.3.4. Обеспечивает получение в установленном законом порядке Разрешения на строительство Объекта в срок не позднее 23.05.2018 г.

2.2.3.5. После получения Разрешения на строительство, но не ранее 23.05.2018 г., и после прекращения Арендодателем арендных отношений с третьими лицами в отношении объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, Арендатор осуществляет за свой счет снос всех объектов недвижимого имущества, находящихся на Участке, а также на основании соответствующей доверенности от Арендодателя предпринимает все необходимые действия по снятию с кадастрового учета и регистрации прекращения права на снесенные объекты недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

2.2.3.6. После получения Разрешения на строительство осуществляет строительство в соответствии с градостроительным планом земельного Участка и разрешенным использованием Участка с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм РФ и Санкт-Петербурга.

2.2.3.7. После получения Разрешения на строительство выполняет необходимые и достаточные мероприятия для строительства и ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

2.2.4. Арендатор обязуется своевременно и полностью оплатить Арендодателю арендную плату и все иные, предусмотренные Договором платежи, в размере и порядке, предусмотренном Договором.

2.2.5. Арендатор обязуется надлежащим образом выполнять иные свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.6. Арендатор обязуется не позднее, чем за 2 месяца до предполагаемой даты получения Разрешения на строительство, письменно уведомить Арендодателя о предполагаемой дате получения Разрешения на строительство.

Арендодатель _____

Арендатор _____

3. Арендная плата и размер выкупной цены Участка, порядок оплаты

3.1. Размер арендной платы за 11 месяцев действия настоящего Договора составляет _____, НДС не облагается (Арендодатель применяет УСН). Арендная плата в указанном размере уплачивается единовременно, в течение 20 календарных дней после подписания настоящего Договора.

3.2. Размер выкупной цены определяется соглашением Сторон.

3.3. Все платежи по настоящему Договору уплачиваются путем перечисления безналичных денежных средств на расчетные счета Сторон, указанные в настоящем Договоре. Датой оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетные счета.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушения сроков платежей, предусмотренных настоящим Договором, Сторона, нарушившая сроки, выплачивает второй Стороне пени в размере 0,3% от просроченной суммы, за каждый день просрочки.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков платежей, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 1 месяц, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

На момент заключения настоящего Договора в отношении Участка претензии третьих лиц отсутствуют.

В случае возникновения любых финансовых, материальных, имущественных претензий к Объектам недвижимого имущества от третьих лиц, о которых Арендодатель не сообщил (в том числе, о которых ему было неизвестно), основания которых возникли до заключения Рамочного соглашения и настоящего Договора, Арендодатель обязуется урегулировать их за свой собственный счет и своими силами. Если такие претензии существенно осложняют осуществление строительства Объекта строительства, Стороны согласуют новые сроки получения Разрешения на строительство и осуществления строительства Объекта строительства, величина которых будет необходима для устранения возникших препятствий.

4.4. В случае, если в связи с деятельностью Арендатора на Участке, какой-либо государственный орган привлечет к ответственности Арендодателя с наказанием в виде штрафа или иных санкций или вынесет какое-либо предписание, в связи с действиями и/или нарушениями Арендатора, и при этом адресует их Арендодателю, то Арендодатель незамедлительно предъявляет такие обращения, претензии и штрафы Арендатору, а Арендатор обязуется их оплатить в полном объеме и оперативно принять меры для исправления возникших нарушений, незамедлительно привести Участок в состояние, соответствующее указанному в таком предписании или уведомлении, а также принять меры для недопущения подобных инцидентов впоследствии.

5. Срок действия Договора, досрочное расторжение договора

5.1. Настоящий Договор заключен на срок 11 (одиннадцать) месяцев с даты подписания Договора.

5.2. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор в следующих случаях:

Арендодатель _____

Арендатор _____

5.2.1. Получения Арендодателем письменного уведомления от Арендатора о невозможности получения Разрешения на строительство по независящим от него причинам;

5.2.2. Задержки Арендатором арендных и иных платежей, предусмотренных Договором, более чем на 1 календарный месяц.

5.3. В случае отказа Арендодателя после получения Арендатором Разрешения на строительство от заключения и (или) исполнения Договоров, заключение которых предусмотрено в Рамочном соглашении, по причинам, не зависящим от Арендатора, Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.4. В случае расторжения Договора во внесудебном одностороннем порядке в соответствии с условиями Договора, датой прекращения Договора будет считаться 30-й (тридцатый) календарный день с даты отправки уведомления об одностороннем расторжении Договора ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу местонахождения, указанному в Договоре.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

6.2. Сторона вправе уступить права и перевести обязанности по настоящему Договору только с согласия другой Стороны.

6.3. Расторжение Договора осуществляется по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ и Договором.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия по Договору разрешаются путем проведения переговоров. При невозможности разрешения договорных споров и разногласий путем переговоров, споры разрешаются в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с законодательством Российской Федерации за исключением случаев, если для данной категории споров предусмотрена исключительная подсудность другому суду.

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение принятых на себя по данному договору обязательств, если полное или частичное неисполнение является следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. При этом, срок исполнения обязательств по данному договору, соответственно, отодвигается на время действия таких обстоятельств и их последствий.

8.2. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору.

Арендодатель _____



Арендатор _____



9. Заключительные положения

9.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их изменения.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, идентичных по содержанию, равных по юридической силе, по одному для каждой из Сторон.

10. Подписи и реквизиты сторон

Арендодатель

ООО «Тележная, 17-19»

Адрес: 191024, Санкт-Петербург,
ул. Тележная, д. 17-19, литера А
ОГРН 1147847310159

ИНН 7804601276
КПП 780401001
Расчетный счет 40702810455040017972
Банк ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Арендатор

ООО "Бизант"

Адрес: 195009, Санкт-Петербург,
ул. Комсомола, д. 1-3, литера Ш, оф. 210
ОГРН 1177847211882

ИНН 7804601276

КПП 780401001

Расчетный счет 40702810455040017972

Банк ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор



А.В. Колотов

Генеральный директор



В.А. Турга

**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды Земельного участка с правом выкупа б/н от 10.07.2017г.**

г. Санкт-Петербург

10 июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Тележная, 17-19», место нахождения по адресу: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 17-19, ОГРН 1147847310159, ИНН 7842526950, в лице Генерального директора Колотова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бизант», место нахождения по адресу: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.1-3, лит. Ш, офис 210, ОГРН 1177847211882, ИНН 7804601276, в лице Генерального директора Турта Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – ДС №1) к Договору аренды Земельного участка с правом выкупа б/н от 10.07.2017г. (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Заключение настоящего Договора аренды является II этапом реализации Рамочного соглашения. В порядке и на условиях, установленных Рамочным соглашением, Стороны обязуются впоследствии заключить Договор купли-продажи Земельного участка.

2. По истечению срока действия Договора Стороны заключают новый Договор аренды Земельного участка на срок 12 месяцев с его последующей государственной регистрацией, при условии соблюдения Сторонами всех условий настоящего Договора и Рамочного соглашения.

3. Дополнить раздел 3 Договора следующими пунктами:

«3.4. Размер выкупной цены Участка, подлежащей установлению в договоре купли-продажи Участка, будет составлять

3.5. Во исполнение обязательства по оплате выкупной цены по договору купли-продажи, подлежащему заключению между Сторонами, Арендатор уплачивает Обеспечительный авансовый платеж

Арендодатель _____

Арендатор _____

3.5.3. Обеспечительный платеж в размере _____, уплаченный Арендатором, будет зачтен в счет уплаты Цены договора купли-продажи

Указанная сумма уплаченного Обеспечительного авансового платежа рассматривается в качестве аванса и будет зачтена в счет стоимости выкупа Участка.

3.6. При невозможности получения Разрешения на строительство по обстоятельствам, не зависящим от воли Сторон, сумма Обеспечительного авансового платежа, уплаченного Арендатором, подлежит возврату Арендатору за вычетом

3.7. В случае невозможности получения Разрешения на строительство по обстоятельствам, которые зависят от Арендатора, Обеспечительный авансовый платеж подлежит возврату Арендатору за вычетом

3.8. В случае отказа Арендодателя после получения Арендатором Разрешения на строительство от заключения и (или) исполнения Договоров, заключение которых предусмотрено в Рамочном соглашении, по причинам, не зависящим от Арендатора, Обеспечительный авансовый платеж

_____ подлежит возврату Арендатору в течение 10 банковских дней с даты отказа от заключения и (или) исполнения указанных договоров, а также Арендодатель обязуется выплатить неустойку Арендатору в размере Обеспечительного авансового платежа -

Под датой отказа от заключения Договоров Стороны понимают как дату поступления письменного уведомления об отказе от заключения Договоров, так и не поступление ответа на направленное Арендатором уведомление о получении Разрешения на строительство и готовности заключить Договоры, предусмотренные Рамочным соглашением, в срок, установленный в таком уведомлении.

3.9. В случае неполучения Арендатором Разрешения на строительство по истечении 3-х месяцев от даты, указанной в уведомлении о предполагаемой дате получения Разрешения на строительство, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке. Обеспечительный авансовый платеж в данном случае подлежит возврату Арендатору за вычетом

3.10. В случае если Арендатор в течение 14-ти месяцев с момента заключения Рамочного соглашения не предъявляет Арендодателю Разрешение на строительство, Арендодатель вправе расторгнуть Договор аренды, не возвращая Обеспечительный авансовый платеж в полном размере

4. Арендатор подтверждает, что ему известно о том, что Объекты недвижимости, расположенные на Земельном участке и указанные в п.1.3 настоящего Договора, находятся в аренде у третьих лиц и, соответственно,

Арендодатель _____

Арендатор _____

1. Объекты недвижимости и земельный Участок, до получения Разрешения на строительство, могут использоваться третьими лицами.

2. В течение срока действия настоящего Договора, Арендатор использует Земельный участок исключительно в целях получения Разрешения на строительство.

3. Учитывая условия Рамочного соглашения и настоящего Договора, Стороны договорились о том, что Арендатор обязуется письменно согласовывать с Арендодателем проведение любых работ и иных использований Земельного участка.

4. До получения Арендатором Разрешения на строительство, Арендодатель вправе осуществлять любую хозяйственную деятельность на Земельном участке, при этом Арендатор не вправе вмешиваться и препятствовать данной деятельности.

5. Предмет и условия настоящего Договора, и соглашений к нему конфиденциальны, и не подлежат разглашению. Раскрытие конфиденциальной информации возможно только с письменного согласия другой Стороны.

6. Настоящее ДС №1 вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7. Настоящее ДС №1 составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и является неотъемлемой частью Договора.

Арендодатель

ООО «Тележная, 17-19»

Адрес: 191024, Санкт-Петербург,
ул. Тележная, д. 17-19, литера А
ОГРН 1147847310159

ИНН 7804601276
Р/сч 40702810455040017972
в Копеечном отделении
Санкт-Петербургского филиала
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор



А.В. Колотов

Арендатор

ООО "Бизант"

Адрес: 195009, Санкт-Петербург,
ул. Комсомола, д. 1-3, литера Ш, оф. 210
ОГРН 1177847211882

ИНН 7804601276
КПП 780401001
Расчетный счет 40702810455040017972
Банк ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор



В.А. Турга

Дополнительное соглашение №2
к договору аренды Земельного участка с правом выкупа б/н от 10.07.2017г.

г.Санкт-Петербург

03 апреля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Тележная, 17-19», место нахождения по адресу: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 17-19, ОГРН 1147847310159, ИНН 7842526950, в лице Генерального директора Колотова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бизант», место нахождения по адресу: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.1-3, лит. Ш, офис 210, ОГРН 1177847211882, ИНН 7804601276, в лице Генерального директора Турта Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»** заключили настоящий **Дополнительное соглашение №2** (далее – **Дополнительное соглашение**) к Договору аренды Земельного участка с правом выкупа б/н от 10.07.2017г. (далее – **«Договор»**), **Дополнительному соглашению №1** от 10.07.2017г. к Договору (далее – **ДС1**), Акту приема-передачи земельного участка от 10.07.2017г. по Договору (далее – **Акт**), Рамочному соглашению от 22.06.2017г. (далее – **Рамочное соглашение**) в нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению о продлении срока действия Договора указанного в п.5.1 Договора, на неопределенный срок начиная с 11 июня 2018 года.

2. Дополнить п.3.1 Договора следующими абзацами:

"С 11.06.2018г. арендная плата по Договору устанавливается

Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, начиная с 3 квартала 2018г., за каждый календарный квартал не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого квартала.

В связи с тем, что арендная плата внесена за 11 месяцев действия Договора полном объеме, оплату арендных платежей, установленных настоящим **Дополнительным соглашением**, Арендатор производит ежеквартально, начиная с 3 квартала 2018г.

Арендная плата за период с 11.06.2018 г. по 30.06.2018 г. составляет _____ и оплачивается не позднее 11.06.2018г.

Арендодатель имеет право изменить раз в год в одностороннем порядке размер арендной платы, в случае изменения размера земельного налога".

3. Арендатор с 01.06.2018г. несет все расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Участка и недвижимого имущества, расположенного на Участке

**Дополнительное соглашение № 3
к договору аренды Земельного участка с правом выкупа б/н от 10.07.2017г.**

г. Санкт-Петербург

22 мая 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Тележная, 17-19», место нахождения по адресу: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 17-19, ОГРН 1147847310159, ИНН 7842526950, в лице Генерального директора Колотова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бизант», место нахождения по адресу: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.1-3, лит. III, офис 210, ОГРН 1177847211882, ИНН 7804601276, в лице Генерального директора Турта Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды Земельного участка с правом выкупа б/н от 10.07.2017г. (далее – Договор), Дополнительному соглашению №1 от 10.07.2017г. к Договору (далее – ДС1), Дополнительному соглашению №2 от 03.04.2018г. к Договору (далее – ДС2), Акту приема-передачи земельного участка от 10.07.2017г. по Договору (далее – Акт), Рамочному соглашению от 22.06.2017г. (далее - РС) о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению об изменении срока действия Договора, указанного в п. 5.1. Договора в редакции изменений, внесенных п.1 ДС2. Срок действия Договора с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения составит 48 месяцев. До государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения применяются положения о сроке аренды, предусмотренные п. 1 ДС 2.

2. Подписанием настоящего Дополнительного соглашения Арендодатель подтверждает, что во исполнение обязательства по оплате выкупной цены по договору купли-продажи, подлежащему заключению между Сторонами, Арендатор уплатил в полном объеме Обеспечительный авансовый платеж

3. В связи с внесением изменений в Договор, ДС 1, ДС 2 и Акт Стороны пришли к соглашению изложить в следующей редакции:

3.1 Пункты Договора:

3.1.1. «1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование на праве аренды **Земельный участок** со следующими характеристиками (далее – «Участок»):

- Адрес: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, лит. А;
- Общая площадь: 7532 +/- 30 кв.м.;
- Кадастровый номер: 78:31:0001513:1;
- Категория земельного участка: земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов;
- Существующие ограничения (обременения) права:
 - объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 7532 кв.м., зарегистрировано 16.02.2007 г. за номером 78-78-01/0102/2007-656;

- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 179 кв.м., зарегистрировано 16.02.2007г. за номером 78-78-01/0102/2007-646;

- право аренды на Часть нежилого здания (государственная регистрация № 78-78/042-78/053/033/2015-326/2) площадью 805.1 кв.м (1 этаж, комн 1-8 (2Н) площадью 714.2 кв.м, 2 этаж, комн. 9-17 (2Н) площадь 90.9 кв.м), в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, литера А, кадастровый номер здания 78:31:0001513:1007»

3.1.2. «2.2.3.3. С согласия Арендодателя, на основании соответствующей доверенности от Арендодателя, Арендатор осуществляет изменение вида разрешенного использования Участка на вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

В случае если изменение вида разрешенного использования не произошло до получения Разрешения на строительство, с момента получения Разрешения на строительство, Арендодатель обязан предоставить Арендатору соответствующую доверенность на изменение вида разрешенного использования Участка на вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

3.1.3. «4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендных платежей, предусмотренных настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, более чем на 3 месяца, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор».

3.1.4. «5.2.2. Задержки Арендатором арендных платежей, предусмотренных Договором, более чем на 3 календарных месяца».

3.2 В ДС1:

3.2.1 «2. Стороны вправе продлить Договор на срок 48 месяцев с его последующей государственной регистрацией путем заключения соответствующего Дополнительного соглашения, при условии соблюдения Сторонами всех условий Договора, Рамочного соглашения, ДС1 и ДС2»

3.2.2. Пункт 5 ДС1 исключить.

3.3 В ДС2:

3.3.1. Пункт 1 ДС2 с момента регистрации настоящего Дополнительного соглашения исключить.

3.4 В Акте:

3.4.1. «1. Арендодатель в соответствии с Договором передал во временное владение и пользование, а Арендатор принял **Земельный участок** со следующими характеристиками (далее – «Участок»):

- Адрес: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, лит. А;
- Общая площадь: 7532 +/- 30кв.м.;
- Кадастровый номер: 78:31:0001513:1;
- Категория земельного участка: земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов;
- Существующие ограничения (обременения) права:

- объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 7532 кв.м., зарегистрировано 16.02.2007 г. за номером 78-78-01/0102/2007-656;

- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 179 кв.м., зарегистрировано 16.02.2007г. за номером 78-78-01/0102/2007-646;
- право аренды на Часть нежилого здания (государственная регистрация № 78-78/042-78/053/033/2015-326/2) площадью 805.1 кв.м (1 этаж, комн 1-8 (2Н) площадью 714.2 кв.м, 2 этаж, комн. 9-17 (2Н) площадь 90.9 кв.м), в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, литера А, кадастровый номер здания 78:31:0001513:1007»

4. Стороны договорились о том, что договор аренды нежилого помещения площадью № 1502/326-ар от 02.02.2015г. будет расторгнут 31.05.2018г. В течение трех рабочих дней после расторжения указанного договора, Арендодатель подаст все документы на внесение записи в ЕГРН о прекращении права аренды на Часть нежилого здания (государственная регистрация № 78-78/042-78/053/033/2015-326/2) площадью 805.1 кв.м (1 этаж, комн 1-8 (2Н) площадью 714.2 кв.м, 2 этаж, комн. 9-17 (2Н) площадь 90.9 кв.м), в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 17-19, литера А, кадастровый номер здания 78:31:0001513:1007 в установленном Законом порядке.

5. В связи с увеличением срока действия Договора, Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации.

6. Стороны обязуются подать Договор и дополнительные соглашения к нему на государственную регистрацию в течение 2(двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Дополнительного соглашения.

7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются Договором, ДС 1, ДС 2.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

Арендодатель
ООО «Тележная, 17-19»
Адрес: 191024, Санкт-Петербург,
ул. Тележная, д. 17-19, литера А
ОГРН 1147847310159
ИНН/КПП 7842526950/784201001
Р/с: № 40702810455040017972
в Коммерческом банке ПАО СБЕРБАНК
Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 1-3, литеры Ш, оф. 21С
к/с № 30101810500000000653
БИК 044030790

Генеральный директор

А.В. Колотов



Арендатор
ООО "Бизант"
Адрес: 195009, Санкт-Петербург,
ул. Комсомола, д. 1-3, литера Ш, оф. 21С
ОГРН 1177847211882
ИНН 7804601276
КПП 780401001
Расчетный счет 40702810455040017972
Банк ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор

В.А. Турта



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

(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Произведена государственная регистрация

Договора аренды

Дата регистрации

23 мая 2018 г.

Номер регистрации

78:31:0001513:1-78/042/2018-1

Государственный регистратор прав



(подпись, М.П.)

Соколова К.С.

(Ф.И.О.)

В настоящем документе

