ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ

Санкт-Петербург _____ 20___ г.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника _____, действующего на основании _____ от "____" _____ 20____ №_____,
(доверенность, иной документ)
с одной стороны, и _____,
(полное наименование юридического лица либо фамилия, имя и отчество физического лица)
дата рождения "___"_____ _____ г.,
(для физических лиц)
зарегистрированное(-ая, -ый) _____
(для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) (наименование регистрирующего органа)
"____" _____ г., свидетельство о государственной регистрации № _____, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц (индивидуальных предпринимателей) _____ ИНН _____, проживающий(-ая) по адресу (адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица)_____, паспорт серии _____ № _____, выданный_____"__"_____ г. , в лице _____,
(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)
именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании_____ _____, с другой стороны, в соответствии с
(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.) постановлением Правительства Санкт-Петербурга от _____ № _____, дата вступления в силу _____ (приложение 1) (далее – постановление Правительства Санкт-Петербурга), протоколом о результатах торгов на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (приложение 2) (далее – протокол о результатах торгов) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, кадастровый номер _____, находящийся по адресу: _____ площадью _____ кв. м (далее - Участок).
(площадь прописью)

Границы Участка обозначены в прилагаемой к Договору (приложение 3) выписке из Единого государственного реестра недвижимости, являющейся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Участок предоставляется для осуществления Инвестиционного проекта по строительству _____.
(указать функциональное назначение результата инвестирования в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга)

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

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц.

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

2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

2.1. Инвестиционная деятельность - осуществляемая в порядке, установленном Договором, деятельность Арендатора, связанная с вложением денежных средств и иного имущества в строительство результата инвестирования, а также совокупность действий по реализации инвестиций, включая исполнение Арендатором инвестиционных условий, связанных с результатом инвестирования.

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

2.3. Строительство (строительные работы) - работы по строительству результата инвестирования, выполняемые в соответствии с согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

2.4. Проектная документация - проектно-сметная и иная документация, необходимая для реализации Инвестиционного проекта, состав которой определен законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга, а также Договором.

2.5. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, передающее денежные средства Арендатору в целях приобретения после окончания строительства результата инвестирования права собственности на объект жилищного (нежилого) фонда в результате инвестирования.

2.6. Результат инвестирования - вновь созданная в результате инвестиционной деятельности вещь - недвижимое имущество.

3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

3.1. _____.

(описание Инвестиционного проекта согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга)

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы в соответствии с результатами торгов составляет _____ рублей за период действия

(цифрами, прописью)

Договора, установленный п. 9.1 Договора.

4.1.1. Размер ежегодной арендной платы составляет в соответствии с протоколом о результатах торгов _____ рублей.

(цифрами, прописью)

4.1.2. <1> С учетом пункта 4.3 Договора общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы в виде платежей, определенных в твердой сумме, составляет _____ рублей за период действия

(цифрами, прописью)

Договора, установленный п. 9.1 Договора.

4.1.2.1. С учетом пункта 4.3 Договора размер ежегодной арендной платы в виде платежей, определенных в твердой сумме, составляет _____ рублей.

(цифрами, прописью)

<1> Пункты 4.1.2 и 4.1.2.1 включаются в Договор в случае включения в Договор пункта 4.3.

4.2. Перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1.1 (4.1.2.1)* Договора, осуществляется Арендатором ежегодно в двойном размере в течение срока строительства, указанного в постановлении Правительства Санкт-Петербурга, в порядке, предусмотренном подпунктом 4.2.1 Договора.

---

* Здесь и ниже вместо ссылки на пункт 4.1.1 Договора указывается ссылка на пункт 4.1.2.1 Договора при условии включения в Договор пункта 4.3.

Вариант 1: <2> 4.2.1. В полном объеме в месячный срок с момента подписания Договора и далее не позднее числа и месяца выплаты первой ежегодной арендной платы по Договору.

Вариант 2: 4.2.1. Поквартально равными долями, уплачиваемыми не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала (в первом квартале календарного года - не позднее 31 января), в соответствии с графиком перечисления денежных средств по Договору (приложение 4 к Договору).

При этом сумма, подлежащая перечислению в квартале, в котором осуществляется оплата, рассчитывается с начислением процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период времени с даты его подписания до даты платежа, установленной в Договоре (для первого года перечисления арендной платы), и далее ежегодно на число и месяц подписания Договора, за период времени с указанной даты до даты платежа, установленной в Договоре (для последующих лет перечисления арендной платы).

Арендатор вправе в течение действия Договора единовременно и досрочно выплатить оставшуюся часть денежной суммы, указанной в пункте 4.1.1 (4.1.2.1) Договора, за соответствующий год с начислением на нее процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период времени с даты подписания Договора до даты ее внесения (для первого года перечисления арендной платы), и с числа и месяца подписания Договора за период времени с указанной даты до даты платежа (для последующих лет перечисления платы).

Стороны принимают к сведению, что проценты, указанные в настоящем пункте, не являются неустойкой и применяются для целей определения размера арендной платы по Договору.

<2> В Договоре по выбору Арендатора указывается вариант 1 или вариант 2.

4.3. <3> Стороны принимают ко вниманию, что сумма арендной платы, указанная в пункте 4.1 Договора, включает в себя платежи, определенные в твердой сумме, и установленную в форме обязательства Арендатора, указанного в пункте 6.2.23 (6.2.24) Договора, часть арендной платы в размере _____ рублей. Указанный размер денежных средств
(цифрами, прописью)
учитывается в пределах всего срока строительства по Договору равными суммами в каждом платежном периоде.

Общая сумма арендной платы за период действия Договора, установленный в п. 9.1 Договора, и размер ежегодной арендной платы, подлежащие перечислению в виде платежей, определенных в твердой сумме, с учетом положений настоящего пункта подлежат отражению в п. 4.1.2 и п. 4.1.2.1 Договора соответственно.

<3> Пункт 4.3 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилые помещения, либо обязательство Арендатора передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые и (или) жилые помещения.

4.4. Все платежи по Договору, в том числе неустойка по Договору, перечисляются на счет: _____.

4.5. Выплата арендной платы и иных денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами.

5. ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

5.1. Началом реализации инвестиционного проекта является_____.
(дата приема-передачи Участка)

5.2. Реализация Инвестиционного проекта осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Первый этап - инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование. Продолжительность этапа - не более ___ месяцев с даты подписания Договора, то есть по _____.

5.2.2. Второй этап - строительство результата инвестирования (производство строительных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию, в том числе строительство (реконструкция) в соответствии с техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры).

Окончание этапа - получение разрешения на ввод результата инвестирования в эксплуатацию в срок не более ____ месяцев с даты подписания Договора, то есть по _____.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на период осуществления Инвестиционного проекта в течение десяти календарных дней со дня подписания Договора.

Передача Участка оформляется актом приема-передачи (приложение 5 к Договору).

6.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка при условии представления Арендатором отчета независимого оценщика о рыночной стоимости Участка с учетом предполагаемой цели использования Участка.

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

6.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

6.1.5. Представить Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора, а также уведомления об изменении, отказе от Договора, направленные Арендатору по инициативе Арендодателя, на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в недельный срок со дня подписания сторонами Договора, дополнительного соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора по инициативе Арендодателя, направления Арендатору уведомления об изменении, отказе от Договора по инициативе Арендодателя.

6.1.6. Представлять Арендатору в недельный срок с момента его обращения справку о выполнении им условий пункта 4.1 (4.1.2)* Договора.

---

* вместо ссылки на пункт 4.1 Договора указывается ссылка на пункт 4.1.2 Договора при условии включения в Договор пункта 4.3.

6.1.7. <4> На основании уведомления Арендатора о намерении осуществить единовременную досрочную выплату оставшейся части денежной суммы, указанной в пункте 4.1.1 (4.1.2.1) Договора, за соответствующий год в соответствии с абзацем третьим пункта 4.2.1 Договора в трехдневный срок с момента получения такого уведомления произвести расчет подлежащей уплате денежной суммы и направить в адрес Арендатора сведения о ее размере.

<4> Пункт включается в случае включения в Договор пункта 4.2.1 согласно варианту 2.

6.1.8. Обеспечивать рассмотрение обращения Арендатора, поступившее в соответствии с пунктом 6.2.21 Договора, в течение 15 дней с даты его поступления.

6.2. Арендатор обязуется:

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

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

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

6.2.4. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора в присутствии представителя Арендатора при его наличии на Участке.

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

6.2.6. Обеспечить выполнение в срок, указанный в разделе 5 Договора, Инвестиционного проекта. В месячный срок с момента истечения срока реализации второго этапа Инвестиционного проекта, установленного в п. 5.2.2 Договора, Арендатор обязан представить Арендодателю разрешение на ввод результата инвестирования в эксплуатацию.

6.2.7. Обеспечить перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1.1 (4.1.2.1) Договора, в сроки, указанные в пункте 4.2 Договора и приложении 4 к Договору.

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

6.2.9. Обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей Инвестиционного проекта, номера Договора, реквизитов (полное наименование юридического лица (фамилия, имя отчество индивидуального предпринимателя), место нахождения юридического лица, телефон, Ф.И.О. руководителя) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

6.2.10. Заключить договоры на обеспечение результата инвестирования коммунальными услугами на период осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить заключение договоров на оказание коммунальных услуг сданного в эксплуатацию результата инвестирования до момента передачи результата инвестирования собственникам квартир (помещений) либо организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания результата инвестирования.

6.2.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию возводимого на Участке объекта во время осуществления Инвестиционного проекта. Обеспечить содержание и эксплуатацию результата инвестирования до момента передачи результата инвестирования собственникам квартир (помещений) либо организации, выбранной собственниками для эксплуатации и обслуживания результата инвестирования.

6.2.12. Обеспечить осуществление проектирования и строительства в соответствии с установленными правилами застройки с соблюдением строительных норм и правил.

6.2.13. До _____, но не позднее даты выдачи разрешения

(срок начала реализации второго этапа Инвестиционного проекта) на строительство:

заключить договор страхования гражданско-правовой ответственности за причинение третьим лицам вреда, возникающего при осуществлении Инвестиционного проекта (далее - договор

страхования), на сумму не менее 10000 МРОТ в течение срока осуществления строительных и иных работ, необходимых для ввода результата инвестирования в эксплуатацию; представить Арендодателю копию договора страхования и оригинал (для сверки) или нотариально заверенную копию договора страхования, а также платежные поручения (квитанции) об оплате страховой премии по договору страхования (первого ее взноса) с подлинной отметкой банка, приложив копии указанных платежных поручений (квитанций).

6.2.14. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять в Комитет по строительству и в Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга паспорт объекта, содержащий сведения об объемах выполненных работ за истекший квартал, по установленной форме (приложение 6).

6.2.15. Нести ответственность за реализацию в полном объеме Инвестиционного проекта независимо от привлечения к его исполнению Участников долевого строительства. Привлечение Участников долевого строительства не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору.

6.2.16. В течение 7 календарных дней с момента совершения сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по настоящему Договору (пункт 6.4 Договора), представить Арендодателю документы, подтверждающие заключение сделки о передаче прав и обязанностей по Договору, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях в указанных сделках.

6.2.17. В течение 7 календарных дней со дня получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей государственную регистрацию прав на объект незавершенного строительства (пункт 6.4 Договора), представить Арендодателю копию указанного документа.

6.2.18. Не допускать нахождения на Участке, на территории возводимого на Участке объекта, на территории результата инвестирования третьих лиц, не состоящих с инвестором (генеральным подрядчиком и/или субподрядчиком) в трудовых либо гражданско-правовых отношениях.

6.2.19. <5> В случае принятия решения о единовременной досрочной выплате оставшейся части денежной суммы, указанной в пункте 4.1.1 (4.1.2.1) Договора, за соответствующий год в соответствии с пунктом 4.2.1 Договора не менее чем за две недели до даты осуществления единовременной досрочной выплаты письменно уведомить Комитет о таком решении с указанием даты осуществления выплаты.

Единовременную досрочную выплату оставшейся части денежной суммы, указанной в пункте 4.1.1 (4.1.2.1) Договора, за соответствующий год в соответствии с пунктом 4.2.1 Договора осуществить в соответствии с расчетом подлежащей выплате денежной суммы, выполненным Комитетом на основании пункта 4.2.1 Договора.

<5> Пункт 6.2.19 включается в случае включения в Договор пункта 4.2.1 согласно варианту 2.

6.2.20. <6> Обеспечить подготовку в составе проектной документации, прошедшей экспертизу в соответствии с требованиями действующего законодательства, смет на строительство (реконструкцию) объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче в государственную собственность Санкт-Петербурга, или выполнение иных работ для Санкт-Петербурга.

<6> Пункт 6.2.20 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга предусматривает установление суммы денежных средств, на которую необходимо осуществить строительство (реконструкцию) объектов инженерной инфраструктуры или выполнение иных работ для Санкт-Петербурга.

6.2.21. После ввода в эксплуатацию результата инвестирования и исполнения всех обязательств, предусмотренных Договором, в том числе выплаты в полном объеме общей суммы арендной платы, предусмотренной пунктом 4.1 (4.1.2)* Договора, в целях оформления права

собственности Арендатора на результат инвестирования обратиться к Арендодателю за оформлением протокола исполнения обязательств по Договору.

Подписание Сторонами протокола исполнения обязательств по Договору подтверждает исполнение Арендатором обязательств по Договору и является основанием возникновения права собственности Арендатора на результат инвестирования.

---

* вместо ссылки на пункт 4.1 Договора указывается ссылка на пункт 4.1.2 Договора при условии включения в Договор пункта 4.3.

6.2.22. В месячный срок с момента возникновения права частной собственности на Участок либо с момента прекращения Договора по соглашению сторон при наличии заявления инвестора или иного лица (иных лиц) о предоставлении земельного участка в аренду на основании пп. 9 п. 2 ст. 39.9 и ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если указанные события произойдут до истечения срока действия Договора, перечислить на счет, указанный в пункте 4.4 Договора, сумму (S), рассчитываемую по формуле:

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если в соответствии с пунктом 4.2.1 арендная плата вносится поквартальными платежами):

S=Аобщ. – Аупл., где

Аобщ. – размер денежных средств, указанных в пункте 4.1 (4.1.2)* Договора;

Аупл. – арендная плата, фактически уплаченная инвестором по Договору (без учета уплаченных процентов по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, начисленных в соответствии с п. 4.2.1 Договора); с начислением на оставшуюся неоплаченной часть денежной суммы за текущий год перечисления арендной платы процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период времени с числа и месяца подписания Договора текущего года (либо предыдущего года в случае, если в текущем году число и месяц подписания Договора не наступили) до даты платежа.

Вариант 2 (включается в текст Договора в случае, если в соответствии с пунктом 4.2.1 арендная плата вносится ежегодными платежами):

S=Аобщ. – Аупл., где

Аобщ. – размер денежных средств, указанных в пункте 4.1 (4.1.2)* Договора; Аупл.

– арендная плата, фактически уплаченная инвестором по Договору.

---

* вместо ссылки на пункт 4.1 Договора указывается ссылка на пункт 4.1.2 Договора при условии включения в Договор пункта 4.3.

6.2.23. <7> В течение _____, т.е. по _____,
(срок согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга)

передать в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, в Санкт-Петербурге, определенным Комитетом по социальной политике Санкт-Петербурга, безвозмездно _____ квартир(ы) по перечню квартир, согласованному в установленном
(цифрами, прописью)

Правительством Санкт-Петербурга порядке Комитетом по социальной политике Санкт-Петербурга, общей площадью не менее _____ кв.м, стоимостью не менее _____ руб.
(цифрами, прописью) (цифрами, прописью)

за 1 кв.м, из них:

– _____;

– _____.

(квартирография в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга)

6.2.24. <8> В срок, не превышающий трех месяцев с даты, определенной в п. 5.2.2 Договора, т.е. по _____, передать в собственность Санкт-Петербурга нежилые и (или) жилые помещения в Результате инвестирования по перечню, согласованному в установленном Правительством Санкт-Петербурга порядке с _____, общей площадью

(уполномоченный орган в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга) не менее _____ кв.м, стоимостью не менее _____ руб. за 1 кв.м.

<7> Пункт 6.2.23 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилые помещения.

<8> Пункт 6.2.24 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность Санкт-Петербурга нежилые и (или) жилые помещения.

6.2.25. Выполнять установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга требования к антитеррористической защищенности Участка.

6.3. <9> Арендатор не вправе:

6.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается иное.

6.3.2. Передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга.

<9> Пункт 6.3 включается в текст Договора при условии, что Арендатор не является государственным (муниципальным) унитарным предприятием, государственным (муниципальным) учреждением либо учреждением, созданным государственной академией наук.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Арендатором является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) учреждение либо учреждение, созданное государственной академией наук):

6.4. Арендатор не вправе:

1) сдавать Участок в субаренду;

2) передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам (перенаем); 3) отдавать арендные права в залог;

4) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

Вариант 2 (включается в текст Договора во всех остальных случаях):

6.4. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передать права и обязанности по Договору в залог, последующий залог, зарегистрировать права на объект незавершенного строительства, а также случаях и в порядке, установленных законодательством, заключать соглашение об установлении сервитута в отношении Участка.

6.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор, иные устройства или приспособления, используемые для проведения азартных игр.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае досрочного расторжения Договора указанная в разделе 4 Договора арендная плата, внесенная Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежит.

7.2. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

7.3. В случае если в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией на Участке предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры, Арендатор имеет право передать часть Участка, необходимую для строительства объектов инженерной инфраструктуры, в субаренду в пределах срока действия Договора специализированной эксплуатирующей организации для осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями договора присоединения, заключаемого между Арендатором и соответствующей специализированной эксплуатирующей организацией.

7.4. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS-уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

7.5. <10> Обязательство по передаче квартир в собственность, указанное в пункте 6.2.23 Договора, является выполненным с даты подписания Комитетом по социальной политике Санкт-Петербурга заключения об исполнении инвестором обязательства по предоставлению квартир участникам долевого строительства, нуждаемся в защите, в Санкт-Петербурге.

<10> Пункт 7.5 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, в Санкт-Петербурге, жилые помещения.

7.6. <11> В случае если Арендатор предоставил в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилые помещения, или в собственность Санкт-Петербурга нежилые и (или) жилые помещения общей площадью, превышающей общую площадь, предусмотренную в постановлении Правительства Санкт-Петербурга, то денежные средства, составляющие стоимость превышающей площади предоставленных Арендатором жилых и (или) нежилых помещений, не подлежат возврату Арендатору, а также зачету в счет арендной платы.

<11> Пункт 7.6 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилые помещения, или в собственность Санкт-Петербурга нежилые и (или) жилые помещения.

7.7. Задаток, перечисленный Арендатором на счет организатора аукциона в размере _____ рублей, засчитывается в счет арендной платы по Договору.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. В случае нарушения условий пунктов 5.2.2, 6.2.23 <12>, 6.2.24 <13>, Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от суммы, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки.

<12> Ссылка на пункт 6.2.23 включается в пункт 8.2 Договора в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилые помещения.

<13> Ссылка на пункт 6.2.24 включается в пункт 8.2 Договора в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность Санкт-Петербурга нежилые и (или) жилые помещения.

8.3. В случае нарушения условий пунктов 4.2, 6.2.7 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения пунктов 5.2.1, 6.2.13 Договора Арендатору начисляются пени в размере 2 установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда, применяемых для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, на момент нарушения обязательства (далее - МРОТ) за каждый день просрочки.

8.5. В случае нарушения пункта 6.2.14 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,4 МРОТ за каждый день просрочки.

8.6. В случае нарушения пунктов 6.2.4, 6.2.10, 6.2.11 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 100 МРОТ.

8.7. В случае нарушения пунктов 6.2.2, 6.2.3, 6.2.8, 6.2.18, 6.2.20 <14>, 6.2.21, 6.2.22, 6.4, 6.5 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

<14> Ссылка на пункт 6.2.20 включается в пункт 8.7 Договора в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга предусматривает установление суммы денежных средств, на которую необходимо осуществить строительство (реконструкцию) объектов инженерной инфраструктуры или выполнение иных работ для Санкт-Петербурга.

8.8. Виновная сторона обязана уплатить пени в размере 0,1% от суммы, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки в случае нарушения пунктов 6.1.1, 6.2.1 Договора.

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует по _____.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями, подписанными Сторонами.

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

10.2.1. При возникновении задолженности по внесению установленной Договором арендной платы и(или) пени, предусмотренной пунктом 8.3 Договора, в течение четырех месяцев независимо от последующего внесения платежей.

10.2.2. При нарушении условий, предусмотренных пунктами 6.2.1, 6.2.2, 6.5 Договора.

10.2.3. При неоднократном нарушении условий, предусмотренных пунктом 6.2.4 Договора.

10.2.4. <15> При неисполнении Арендатором условия о передаче в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилых помещений в соответствии с квартирографией и общей площадью, установленными постановлением Правительства

Санкт-Петербурга, и в сроки, установленные постановлением Правительства Санкт-Петербурга, с момента заключения Договора.

10.2.5. <16> При неисполнении Арендатором условия о передаче в собственность Санкт-Петербурга нежилых и (или) жилых помещений, установленного п. 6.2.24 Договора.

<15> Пункт 10.2.4 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, жилые помещения.

<16> Пункт 10.2.5 включается в Договор в случае, если постановление Правительства Санкт-Петербурга содержит обязательство Арендатора предоставить в собственность Санкт-Петербурга нежилые и (или) жилые помещения.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

11.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

12.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

12.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

12.4. Договор составлен на __ листах и подписан в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Арендатор - 1 экз.
- Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга - 1 экз.
- Комитет по строительству - 1 экз.
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу – 1 экз.
- Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга – 1 экз.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Приложение 1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга – ___ л.
2. Приложение 2. Протокол о результатах торгов –___ л.
3. Приложение 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
4. Приложение 4. График перечисления денежных средств по Договору – ___ л.
5. Приложение 5. Акт приема-передачи Участка.
6. Приложение 6. Паспорт объекта.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

_____

_____

Арендатор:

_____

(наименование юридического лица либо

_____

фамилия, имя, отчество физического лица)

ИНН _____, _____

(дата, место регистрации)

_____

(место нахождения юридического лица (дата рождения,

_____

реквизиты документа, удостоверяющего личность,

_____

_ адрес, место жительства - для физических лиц)

_____

(р/с N, наименование банка, БИК - для государственных унитарных предприятий)

_____

(телефон, факс, адрес электронной почты)

Приложение 4
к Договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от _____ N _____

ГРАФИК ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ
ОТ _____ N _____

Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее - Банк России) на день подписания Договора равна _____.

В соответствии с пунктом 4.2.1 Договора Арендатор перечисляет денежные средства в следующем порядке:

_____ рублей _____ копеек (с учетом процентов, (прописью) равных ставке рефинансирования Банка России) до _____. _____ рублей _____ копеек (с учетом процентов, (прописью) равных ставке рефинансирования Банка России) до _____. _____ рублей _____ копеек (с учетом процентов, (прописью) равных ставке рефинансирования Банка России) до _____. _____ рублей _____ копеек (с учетом процентов, (прописью) равных ставке рефинансирования Банка России) до _____. _____ рублей _____ копеек (с учетом процентов, (прописью) равных ставке рефинансирования ставке Банка России) до _____.

КОМИТЕТ:
_____
_____

Арендатор:
_____
_____

Приложение 5
к Договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от _____ N _____

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"___"_____ Санкт-Петербург

Настоящий акт составлен на основании договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от _____ N _____, заключенного между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга в лице начальника _____, действующего на основании _____
(доверенность, иной документ)
от "__" _____ 20__ г. № _____, именуемым в дальнейшем "Комитет", и _____
(полное наименование организации либо фамилия, имя и отчество физического лица)
в лице _____,
(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)
действующего на основании _____,
(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.) именуемый в дальнейшем "Арендатор".

В соответствии с пунктами 6.1.1, 6.2.1 указанного Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, расположенный по адресу:
_____
_____
_____(далее – Участок).
Приемкой по настоящему акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок и объекты, расположенные на нем, передаются в состоянии, не препятствующем осуществлению инвестиционного проекта в соответствии с договором аренды земельного участка на инвестиционных условиях от "___"_____ № _____.

Арендодатель	Арендатор
_____	_____
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.

Приложение 6
к Договору аренды земельного участка
на инвестиционных условиях
от _____ N _____

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

"Полное наименование проекта"
_____
(полное наименование инвестора, ИНН инвестора)
по инвестиционному договору
от "__" _____ N _____

Адрес: _____
Муниципальный округ _____

Общее описание проекта (кратко) _____
_____.

Сведения об объеме инвестиций:
- общий планируемый объем инвестиций - _____;
- объем инвестиций, фактически затраченный на реализацию инвестиционного проекта на текущий момент (с разбивкой по годам) - _____.
Информация об исполнении инвестиционных условий: _____

Проектно-изыскательские работы

Проектная организация стадии "Проектная и рабочая документация": _____.
Реквизиты договора: _____.
Стоимость ПИР - _____ тыс. руб.
Положительное заключение по документации: _____ (кем выдано, реквизиты).
Стоимость объекта согласно положительному заключению от _____ N _____
(в ценах ___ ___г.):
Итого _____ тыс. руб., в том числе:
СМР: _____ тыс. руб.;
оборудование: _____ тыс. руб.;
прочие затраты: _____ тыс. руб.

Информация о наличии претензионной работы в отношении подрядчика в рамках заключенного договора: _____.

Строительно-монтажные работы

Подрядная организация: _____
Генеральный директор: _____
Реквизиты договора: _____
Стоимость СМР по договору: _____ тыс. руб.
Аванс: _____ тыс. руб.
Информация о привлеченных бюджетных средствах: _____

Информация о наличии претензионной работы в отношении подрядчика в рамках заключенного договора: _____.

Исходно-разрешительная документация

Градостроительный план земельного участка: от _____ N _____.

Акт приема-передачи строительной площадки от _____;
Ордер ГАТИ на установку ограждения (реквизиты);
Разрешение на строительство: от _____ N _____ до _____.
Общая продолжительность строительства по ПОС (в месяцах).

Технико-экономические показатели

N п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Количество
1	Площадь участка	$м^2$	
2	Площадь застройки	$м^2$	
3	Общая площадь здания	$м^2$	
4	Полезная площадь	$м^2$	
5	Объем здания	$м^3$	
6	Этажность	этаж	

Дополнительная информация об объекте в зависимости от функционального назначения объекта (общая площадь квартир, количество посещений, количество машино-мест, количество номеров, вспомогательные помещения и т.п.): _____

Инженерная подготовка

Электроснабжение:

Наименование электроснабжающей организации, N, дата договора на ТП, точка присоединения, нагрузка, срок подключения, предусмотренный договором (отдельно указывается информация на постоянное и временное электроснабжение)	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Теплоснабжение:

Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, точка присоединения, нагрузка, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Водоснабжение и канализация:

Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, точка присоединения, нагрузка, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Газоснабжение:

Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, точка присоединения, нагрузка, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Слаботочные системы:

Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

Конструктивные решения:

Подробные сведения о конструктивных решениях, в т.ч. о фундаменте, стенах, кровле, внутренней отделке, остеклении и т.п.

Функциональные помещения:

Подробный состав объекта поэтажно с указанием функционального назначения помещений.

Ход выполняемых работ на текущую дату:

Подробные сведения о степени готовности объекта и ходе выполнения работ: _____ _____, а также процент выполнения согласно таблице:

N п/п	Виды работ	Процент выполнения
1	Проектирование	

2	Земляные работы	
3	Фундамент	
4	Каркас	
5	Специальные внутренние работы	
6	Отделочные работы	
7	Инженерные сети	
8	Благоустройство территории	
9	Общий процент выполнения работ	

Проблемные вопросы:

Возможные препятствия вводу объекта в эксплуатацию в нормативные сроки и иные проблемные моменты по проекту.

Ввод объекта в эксплуатацию

Планируемая/фактическая дата получения ЗОС	Планируемая/фактическая дата получения разрешения на ввод	Причины переноса даты ввода

Контакты:

Должность	ФИО	Телефон
Строительно-монтажные работы от подрядной организации		
Проектно-изыскательские работы		
Строительно-монтажные работы и строительный контроль		

Руководитель: _____/_____/

М.П.