

**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 Управления инвестиционных проектов, действующего на основании _____

(доверенность, иной документ)

от "___" _____ 200__ N _____,

с одной стороны, и _____,

(полное наименование юридического лица либо фамилия, имя и отчество физического лица)

дата рождения "___" _____ 19__ г. (для физических лиц), зарегистрированное(-ая,-ый)

(наименование регистрирующего органа)

(для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) "___" _____ г., свидетельство о государственной регистрации N _____, 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 _____ N _____, выданный
"___" "___" _____ г. в лице _____,

(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)

именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании _____

_____, с другой стороны,

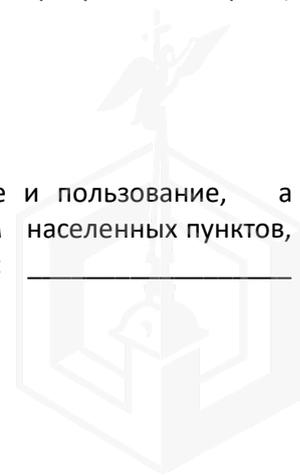
(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.)

в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от _____ N _____, 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 прилагаемом к Договору (приложение 3) кадастровом паспорте земельного участка, являющемся 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.

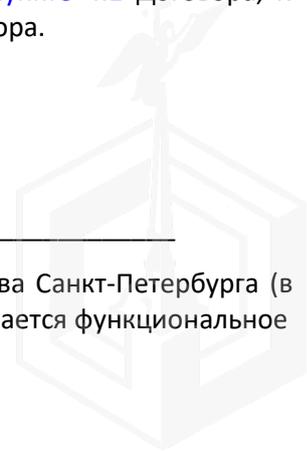
2.6. Результат инвестирования - вновь созданная в результате инвестиционной деятельности вещь - недвижимое имущество.

2.7. Арендная плата - совокупность денежных средств, указанных в пункте 4.1 Договора, и денежных средств, определенных по правилам, указанным в пункте 4.2 Договора.

3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

3.1.

(описание инвестиционного проекта согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга (в случае предоставления Объекта целевым назначением обязательно указывается функциональное



назначение, максимальная площадь результата инвестирования, которая учитывалась при составлении отчета о рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, определенной до заключения Договора)

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Общая сумма подлежащей перечислению Арендатором арендной платы составляет в соответствии с

(постановление Правительства Санкт-Петербурга, протокол о результатах торгов)

_____ рублей за период действия Договора, установленный п. 9.1 Договора.

(цифрами, прописью)

4.2. В случае если функциональное назначение или площадь результата инвестирования отличаются от назначения или площади, указанных в пункте 3.1 Договора, Арендатор обязан выплатить сумму денежных средств, определенных в порядке, установленном [приложением 4](#) к Договору.

4.3. Перечисление арендной платы, указанной в [пункте 4.1](#) Договора, осуществляется Арендатором в порядке, предусмотренном [подпунктом 4.3.1](#) Договора.

Вариант 1: [<4>](#) 4.3.1. В полном объеме в месячный срок со дня заключения Договора.

Вариант 2: 4.3.1. В соответствии с [графиком](#) перечисления денежных средств по Договору (приложение 5 к Договору):

- в объеме 50 процентов от общей суммы денежных средств, подлежащих перечислению Арендатором в соответствии с [пунктом 4.1](#) Договора, в месячный срок после заключения Договора единовременно;

- в объеме 50 процентов от общей суммы денежных средств, подлежащих перечислению Арендатором в соответствии с [пунктом 4.1](#) Договора, поквартально, равными долями, уплачиваемыми не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала (в первом квартале календарного года - не позднее 31 января), в течение срока строительства, указанного в постановлении Правительства Санкт-Петербурга.

При этом на сумму, подлежащую перечислению в оплачиваемом квартале, начисляются проценты, равные ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период времени с даты подписания Договора до даты платежа, установленной в Договоре.

Арендатор вправе в течение действия Договора единовременно и досрочно выплатить оставшуюся часть денежной суммы, указанной в [пункте 4.1](#) Договора, с начислением на нее процентов, равных ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день подписания Договора, за период со дня подписания Договора до даты ее внесения.

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

[<4>](#) В договоре аренды земельного участка на инвестиционных условиях по выбору арендатора указывается [вариант 1](#) или [вариант 2](#).



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 вступления в силу постановления Правительства Санкт-Петербурга/подписания протокола о результатах торгов, то есть до _____.

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 вступления в силу постановления Правительства Санкт-Петербурга/подписания протокола о результатах торгов, то есть до _____.

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 6 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 после представления Арендатором документа, подтверждающего оплату государственной пошлины, в случаях, установленных **пунктом 6.2.20** Договора, в иных случаях в недельный срок со дня подписания сторонами 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 [п. 4.1](#) Договора.

6.1.7. [<5>](#) На основании уведомления Арендатора о намерении осуществить единовременную досрочную выплату оставшейся части денежной суммы, указанной в [пункте 4.1](#) Договора, в соответствии с [абзацем 2 п. 4.3.1](#) Договора в трехдневный срок с момента получения такого уведомления произвести расчет подлежащей уплате денежной суммы и направить в адрес Арендатора сведения о ее размере.

[<5>](#) Пункт включается в случае включения в Договор пункта 4.3.1 согласно [варианту 2](#).

6.1.8. Обеспечивать рассмотрение обращения Арендатора, поступившее в соответствии с [пунктом 6.2.23](#) 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.

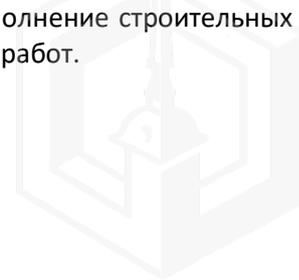
6.2.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

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 [п. 4.1](#) Договора, в сроки, указанные в [пункте 4.3](#) Договора и [приложении 5](#) 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. Заключение договоров 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
(срок начала реализации второго этапа Инвестиционного проекта)

разрешения 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 7).

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 случае изменения площади фактического землепользования за свой счет обеспечить проведение необходимых землеустроительных работ и представить Арендодателю уточненный кадастровый паспорт Участка, ведомость площадей по функциональному использованию по установленной форме в течение месяца с момента изменения площади фактического землепользования.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в соответствии с изменением площади фактического землепользования и функционального использования территории.

6.2.17. 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.

6.2.18. В течение 7 календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства ([пункт 6.4](#) Договора) представить Арендодателю копию указанного свидетельства и документа, содержащего описание объекта



незавершенного строительства, оформленного органами, осуществляющими кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости.

6.2.19. При наступлении обстоятельств, указанных в [пункте 4.2](#) Договора (несоответствие площади и(или) функционального назначения результата инвестирования тем показателям, которые указаны в [пункте 3.1](#) Договора), Арендатор обязан в течение месяца с момента изготовления технической документации на результат инвестирования:

6.2.19.1. Перечислить на счет, указанный в [пункте 4.4](#) Договора, сумму денежных средств, определенную в соответствии с [приложением 4](#) к Договору.

6.2.19.2. Представить Арендодателю отчет независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы за земельный участок на дату изготовления технической документации. Отчет не представляется в случае выплаты денежных средств в порядке, установленном [пунктом 2.1](#) приложения 4 к Договору.

6.2.20. 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.

6.2.21. В случае принятия решения о единовременной досрочной выплате оставшейся части денежной суммы, указанной в [пункте 4.1](#) Договора, в соответствии с [пунктом 4.3.1](#) 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](#) Договора, в соответствии с [пунктом 4.3.1](#) Договора осуществить в соответствии с расчетом подлежащей выплате денежной суммы, выполненным Комитетом на основании [пункта 4.3.1](#) Договора. <6>

<6> Пункт 6.2.22 включается в случае включения в Договор пункта 4.3.1 согласно [варианту 2](#).

6.2.22. <7> 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.

<7> Пункт 6.2.23 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.

6.2.23. После ввода в эксплуатацию результата инвестирования и исполнения всех обязательств, предусмотренных Договором, 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.

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



6.3. Арендатор не вправе:

6.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу без согласия Арендодателя за исключением случаев, когда согласия Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации, Договором не требуется.

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

Примечание. 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, передать права и обязанности по Договору иному лицу, зарегистрировать права на объект незавершенного строительства.

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 денежные суммы, указанные в пункте 4.1 Договора, а также определенные в соответствии с пунктом 4.2 Договора, выплаченные Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

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

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

<*> 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, или в собственность Санкт-Петербурга жилые помещения.

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.

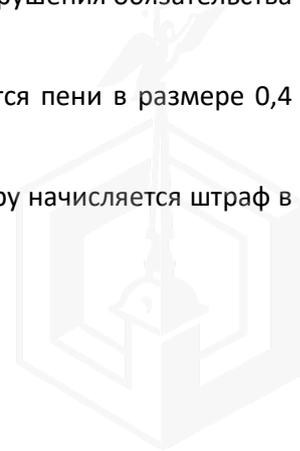
8.2. В случае нарушения условий [пункта 5.2.2](#) Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,05% от суммы, указанной в [п. 4.1](#) Договора, за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения условий [пунктов 4.3, 6.2.7](#) Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,05% 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, 6.2.19, 6.2.20, 6.2.22 <8>, 6.2.23, 6.4, 6.5](#) Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

<8> Ссылка на [пункт 6.2.22](#) 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 до _____.

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, 6.2.19, 6.5](#) Договора.

10.2.3. При неоднократном нарушении условий, предусмотренных [пунктом 6.2.4](#) Договора.

10.2.4. При неисполнении Арендатором условия о передаче в собственность участникам долевого строительства, нуждающимся в защите, или в собственность Санкт-Петербурга 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 <*>.

<*> 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, или в собственность Санкт-Петербурга 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.
- Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга - 1 экз.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Приложение 1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга - ____ л.
2. Приложение 2. Протокол об итогах торгов - _____ л.
3. Приложение 3. Кадастровый паспорт земельного участка.
4. [Приложение 4](#). Порядок определения корректирующей суммы денежных средств.
5. [Приложение 5](#). График перечисления денежных средств по Договору - __ л.
6. [Приложение 6](#). Акт приема-передачи Объекта.
7. [Приложение 7](#). 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)



ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОРРЕКТИРУЮЩЕЙ СУММЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
(ДАЛЕЕ - ПОРЯДОК)

Определение корректирующей суммы денежных средств осуществляется:

1. Как положительная разница между размером арендной платы по Договору, определенным на основании отчета независимого оценщика на дату изготовления технической документации на результат инвестирования <*>, и суммой денежных средств, указанной в [пункте 4.1](#) Договора, в случае несоответствия функционального назначения результата инвестирования назначению, указанному в [пункте 3.1](#) Договора.

<*> Принимаются во внимание отчеты, на которые получены положительные заключения государственного унитарного предприятия "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости".
(в ред. [Распоряжения](#) Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2008 N 257-р)

2. По выбору Арендатора в порядке, предусмотренном [пунктами 2.1](#) или [2.2](#) настоящего Порядка, в случае несоответствия площади результата инвестирования площади, указанной в [пункте 3.1](#) Договора:

2.1. Согласно формуле, приведенной ниже, с начислением процентов за период со дня заключения Договора до даты платежа, равных ставке рефинансирования Центрального банка России на день заключения Договора:

$$C_{\text{к}} = \frac{C(\Pi_1 - \Pi)}{\Pi},$$

где:

C_к - сумма корректирующих денежных средств, без начисления процентов;

C - сумма денежных средств, указанных в [пункте 4.1](#) Договора;

Π - общая площадь объекта недвижимости, предполагавшегося к созданию, которая использовалась при определении суммы денежных средств, указанных в [пункте 4.1](#) Договора;

Π₁ - общая площадь вновь созданного объекта недвижимости, определенная в результате проведения кадастрового учета.

(в ред. [Распоряжения](#) Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 01.03.2016 N 23-р)

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

2.2. Как положительная разница между размером арендной платы, определенным на основании отчета независимого оценщика на дату изготовления технической документации на результат инвестирования, и суммой денежных средств, указанных в [пункте 4.1](#) Договора.

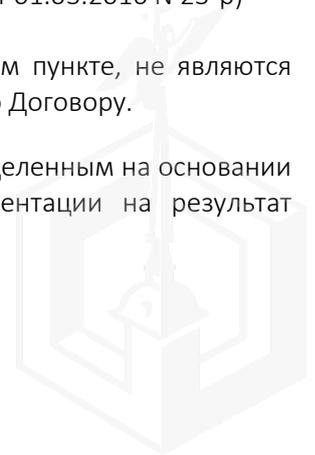


ГРАФИК ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ

ОТ _____ N _____

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

В соответствии с [пунктом 4.3.1](#) Договора Арендатор перечисляет денежные
средства в следующем порядке:

_____ рублей _____ копеек в месячный срок после
(прописью)

заключения Договора, то есть 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 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 _____.

КОМИТЕТ:



Арендатор:

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

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НЕМ

" ____ " _____

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 Управления инвестиционных проектов, действующего на основании _____ от " ____ " _____ 200__ г. N _____,

(доверенность, иной документ)

именуемым _____ в _____ дальнейшем _____ "Комитет", _____ и

_____ (полное наименование организации либо фамилия, имя и отчество физического лица)

в лице _____,

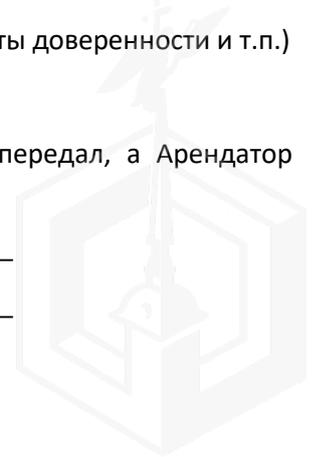
(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)

действующего на основании _____,

(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.)

именуемый в дальнейшем "Арендатор".

В соответствии с [пп. 6.1.1, 6.2.1](#) указанного Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок, расположенный по адресу:



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

"__" _____ N _____.

Арендодатель

Арендатор

(подпись)

(подпись)

М.П.

М.П.

Приложение 7
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 помещений, 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	Примечание
---	--	------------



	договора, задолженность)	

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:

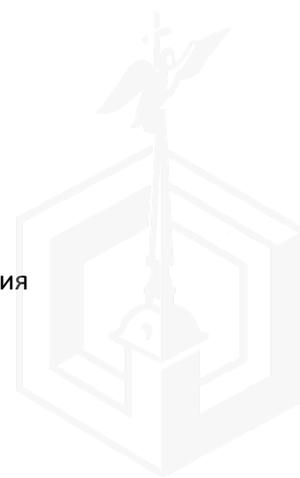
Наименование ресурсоснабжающей организации, N, дата договора на присоединение, срок подключения, предусмотренный договором	Состояние дел (ход работ, степень готовности, оплата работ по условиям договора, задолженность)	Примечание

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:

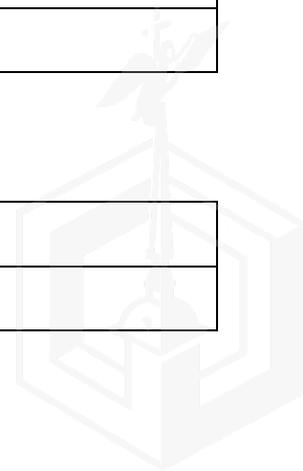
Возможные препятствия вводу объекта в эксплуатацию в нормативные сроки и иные проблемные моменты по проекту.

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.

