Договор аренды земельного участка,
предоставляемого для индивидуального жилищного строительства, № _____

Санкт-Петербург «____» _____ 20___ г.

Санкт-Петербург - субъект Российской Федерации - город федерального значения (далее – Санкт-Петербург), представленный Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Арендодатель), действующим в соответствии с Положением о Комитете, в лице _____,
должность, фамилия, имя, отчество (при наличии)
действующего на основании _____ от ___.___._____ № _____,
доверенности, иной документ
с одной стороны, и_____,
данные физического лица[1]
ИНН _____, _____,
адрес регистрации по месту жительства (либо пребывания)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице[2]_____
_____,
фамилия, имя, отчество (при наличии)
действующего на основании _____ от ___.___._____ № _____,
доверенности, иной документ
с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны»,

на основании протокола о результатах аукциона от __.__.____ № _____ (далее – Протокол о результатах аукциона) заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем.

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, именуемый в дальнейшем «Участок».
площадь цифрами и прописью

Передача Участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи Участка, подписываемым Сторонами и являющимся неотъемлемым приложением к Договору (Приложение № 3).

1.2. Участок предоставляется для строительства объекта индивидуального жилищного строительства: отдельно стоящего здания, с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров(*), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного

---

[1] В отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, следует указать: фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии), дату и место рождения, гражданство, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), а также наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность;

в отношении физического лица, являющегося гражданином иностранного государства, - фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии), дату и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования;

в отношении физического лица, являющегося лицом без гражданства, - фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии), дату и место рождения, слова «лицо без гражданства», наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования;

[2] Указывается в случае подписания договора аренды со стороны Арендатора через представителя.

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (далее – Объект), пригодного для постоянного проживания и соответствующего параметрам и характеристикам, указанным в пунктах 1.2.1 – 1.2.1.2 Договора.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение целей использования Участка не допускается.

(*) либо высотой не более иного значения, не превышающего двадцати метров, в случае, если такое значение максимальной высоты здания предусмотрено предельными параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (в том числе в соответствии с режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга), документацией по планировке территории.

1.2.1. Наряду с соответствием предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами Объект должен соответствовать следующим параметрам и характеристикам:

1.2.1.1. Объект должен включать комнаты и помещения вспомогательного использования, в том числе в обязательном порядке нижеследующие помещения (СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»):

– переднюю шириной не менее 1.4 м;

– жилую комнату одну (площадью не менее 14 кв.м – при одной жилой комнате) или несколько (общую комнату или гостиную, спальню) площадью каждого помещения не менее 16 кв.м (для общей комнаты и (или) гостиной), не менее 8 кв.м для спальни (не менее 10 кв.м на двух человек либо не менее 7 кв.м в случае размещения спальни на мансарде);

– кухню (в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу) площадью не менее 9 кв.м (для кухни-ниши или кухонной зоны в кухне столовой – не менее 6 кв.м);

– ванную комнату и (или) душевую, туалет или совмещенный санузел.

1.2.1.2. Объект в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями к жилым помещениям должен быть оборудован системами питьевого и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, вентиляции (п. 1 ст. 12, ст. 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»), при этом:

– питьевое водоснабжение обеспечивается Арендатором путем подключения (технологического присоединения) к централизованной сети холодного водоснабжения либо же автономно, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации (в т.ч. ст. 19 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»), с использованием подземных источников водоснабжения;

– электроснабжение обеспечивается Арендатором путем подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения;

– теплоснабжение обеспечивается Арендатором путем подключения (технологического присоединения) к сетям централизованного теплоснабжения либо же отопление, горячее водоснабжение обеспечивается установкой автономных систем (подогрев воды в водонагревателях с использованием разных теплоносителей, печное отопление и т.д.);

– водоотведение (сброс хозяйственно-бытовых сточных вод) обеспечивается Арендатором путем подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения либо же автономно, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, с устройством автономной системы очистки бытовых сточных вод (септик, др.);

– водоотведение (сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (при наличии)) обеспечивается Арендатором автономно в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

В случае, если питьевое водоснабжение и (или) водоотведение (сброс хозяйственно-бытовых сточных вод) обеспечивается автономно, количество этажей Объекта должно быть не более двух (постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»).

1.3. Вид разрешенного использования Участка в соответствии со сведениями, указанными в прилагаемой к Договору выписке из Единого государственного реестра недвижимости об Участке (далее - Выписка из ЕГРН), являющейся неотъемлемым приложением к Договору: _____.

Изменение вида разрешенного использования Участка не допускается.

1.4. 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 настоящем Договоре.

2. Описание Участка

2.1. Границы Участка обозначены в Выписке из ЕГРН, которая является неотъемлемым приложением к Договору.

2.2. На Участке имеется(ются):

а) _____

при наличии коммуникаций (в т.ч. подземных) указываются их характеристики, наименование

б) _____

указываются зоны с особыми условиями использования территорий (при наличии)

в) _____

указываются обременения Участка, ограничения использования Участка (при наличии)

На Участке расположены объекты движимого имущества _____. <*>

объекты и их характеристика, правообладатель (при наличии сведений)

Арендатор подтверждает, что перечисленные объекты движимого имущества не препятствуют использованию Участка в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора. <*>

<> Абзацы включаются в текст Договора в случае, если на Участке находятся объекты движимого имущества.*

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

3. Срок действия Договора

3.1. Договор заключён на 20 (двадцать лет) и вступает в силу для Сторон с момента подписания Договора.

Срок действия Договора исчисляется с даты его подписания Сторонами.

4. Платежи по Договору

4.1. Размер ежегодной арендной платы за пользование Участком составляет в соответствии с Протоколом о результатах аукциона _____ руб. ____ коп.
(цифрами, прописью)

Вариант 1: <**> 4.2. Для целей настоящего Договора платежный период равняется трем месяцам.

Размер арендной платы, подлежащей перечислению за платежный период составляет _____ руб. ____ коп.

Вариант 2: 4.2. Для целей настоящего Договора платежный период равняется трем месяцам.

Размер арендной платы, подлежащей перечислению за первый платежный период оплачиваемого года пользования Участком (т.е. первые три месяца с числа и месяца подписания Договора), составляет _____ руб. ____ коп.

Размер арендной платы, подлежащей перечислению за второй платежный период оплачиваемого года пользования Участком (т.е. с четвертого по шестой месяц с числа и месяца подписания Договора), составляет _____ руб. ____ коп.

Размер арендной платы, подлежащей перечислению за третий платежный период оплачиваемого года пользования Участком (т.е. с седьмого по девятый месяц с числа и месяца подписания Договора), составляет _____ руб. ____ коп.

Размер арендной платы, подлежащей перечислению за четвертый платежный период оплачиваемого года пользования Участком (т.е. с десятого по двенадцатый месяц с числа и месяца подписания Договора), составляет _____ руб. ____ коп.

<**> Вариант 1 пункта 4.2 Договора включается в договор аренды в случае, если размер ежегодной арендной платы за пользование Участком делится на четыре нацело.

Вариант 2 пункта 4.2 Договора включается в договор аренды в случае, если размер ежегодной арендной платы за пользование Участком не делится на четыре нацело. В таком случае размер арендной платы за первый, второй и третий платежные периоды является равным значению, определенному до двух знаков после запятой посредством деления размера ежегодной арендной платы (далее – Агод) на четыре, при этом с произведением округления второго знака после запятой по правилам математического округления (далее – Ап1). Размер арендной платы, подлежащей перечислению за четвертый платежный период определяется по формуле: Агод – (Ап1 х 3).

4.3. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях и исчисляется с начала срока, указанного в абзаце втором пункта 3.1 Договора.

4.4. Перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1 Договора, осуществляется Арендатором ежегодно четырьмя платежами, размер которых указан в пункте 4.2 Договора. Указанные платежи вносятся Арендатором за каждый платежный период вперед, не позднее первого дня оплачиваемого платежного периода.

4.5. Сумма внесенного задатка в размере _____ руб.
(цифрами, прописью)
и сумма внесенного в соответствии с условиями извещения о проведении аукциона на право заключения Договора платежа, обеспечивающего исполнение обязанности победителя аукциона, единственного принявшего участие в аукционе его участника по заключению и исполнению Договора (далее – Платеж), в части, не покрытой задатком, в размере_____руб.
(цифрами, прописью)
засчитываются в счет арендной платы за первые шесть месяцев (два платежных периода) по Договору.

4.6. <u>Арендная плата по договору вносится Арендатором по следующим реквизитам:</u>

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001

УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»)

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г.Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер казначейского счета: № 03100643000000017200

Номер банковского счета: № 40102810945370000005

КБК: в соответствии с источником дохода

ОКТМО: _____<****>.

<****> Определяется по местонахождению арендуемого Участка.

Пени и штрафы вносятся Арендатором по следующим реквизитам:

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001

УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»)

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г.Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер казначейского счета: № 03100643000000017200

Номер банковского счета: № 40102810945370000005

КБК: 830 1 16 07090 02 0000 140

ОКТМО: _____<****>.

<****> Определяется по местонахождению арендуемого Участка.

4.7. Уплата арендной платы и иных денежных средств по договору может быть осуществлена за Арендатора третьим лицом в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации. В случае, когда исполнение соответствующего денежного обязательства возложено Арендатором на третье лицо (статья 313 Гражданского кодекса Российской Федерации), Арендатор обязан в десятидневный срок (с даты возложения соответствующего права на такое третье лицо) уведомить об этом Арендодателя и направить последнему копию документа, подтверждающего факт возложения обязательства на третье лицо.

5. Обязанности сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору в день подписания Договора по акту приёма-передачи Участка.

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

5.1.3. В порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» представлять 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 государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Принять по акту приема-передачи Участок в день подписания Договора.

5.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целью, указанной в пункте 1.2 Договора.

5.2.3. Обеспечить перечисление арендной платы, указанной в пункте 4.1 Договора, в сроки, указанные в пункте 4.4 Договора.

5.2.4. Приступить к использованию Участка после получения в соответствии с требованиями действующего законодательства необходимой разрешительной документации, в том числе, уведомления уполномоченного исполнительного органа государственной власти

Санкт-Петербурга о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров Объекта (уведомлении об изменении параметров планируемого строительства Объекта) установленным параметрам и допустимости размещения Объекта на Участке (в порядке, предусмотренном статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

5.2.6. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти свободный доступ на Участок для проведения в установленном правовыми актами порядке осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора в присутствии Арендатора или его представителя.

5.2.7. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

5.2.8. Обеспечить безопасность работ по строительству Объекта до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок).

5.2.9. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в пункте 2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

5.2.10. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия, соблюдать ограничения (обременения), указанные в Выписке из ЕГРН и в Договоре, а также ограничения прав на Участок, установленные после заключения Договора в соответствии с законодательством, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

5.2.11. В случае если Участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, иных линейных объектов:

обеспечивать представителям собственника, иного законного владельца объектов, в отношении которых установлены охранные зоны, и(или) представителям организаций, осуществляющих их эксплуатацию, беспрепятственный допуск к таким объектам в целях обеспечения его безопасности для проведения аварийно-восстановительных и иных работ;

возмещать вред, нанесенный третьим лицам, электросетевым объектам, сетям инженерно-технического обеспечения при размещении объектов в охранных зонах, в том числе при возникновении аварийных ситуаций;

осуществлять демонтаж объектов, размещенных с нарушением установленных ограничений использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий, в сроки, предусмотренные требованием (уведомлением) организации, осуществляющей эксплуатацию объекта, в отношении которого установлена соответствующая охранная зона.

5.2.12. Использовать расположенную в пределах Участка землю вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговую полосу), водоохранную зону, прибрежную защитную полосу в соответствии с требованиями земельного и водного законодательства, а также обеспечивать свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе. <*>

<*> Пункт 5.2.12 включается в текст Договора в случае, если Участок расположен в пределах водоохранной зоны (прибрежной защитной полосы) водного объекта.

5.2.13. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования в сфере благоустройства, установленные Правилами благоустройства территории

Санкт-Петербурга, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961, за исключением обязательств по содержанию прилегающей к Участку территории.

5.2.14. В случае изменения параметров планируемого строительства направить в установленном порядке в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга уведомление об изменении параметров планируемого строительства Объекта (ч. 14 ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

5.2.15. В срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня направления уведомления, указанного в пункте 5.2.4 Договора (в том числе уведомления об изменении параметров планируемого строительства Объекта), предоставить Арендодателю копию указанного уведомления и (при наличии) информацию о результатах его рассмотрения уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Информация, указанная в настоящем пункте, подлежит представлению Арендодателю, в том числе, в случае повторного направления в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга такого уведомления (в случае, если в соответствии с действующим законодательством уведомление, ранее направленное в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, считается ненаправленным).

5.2.16. Обеспечить осуществление строительства Объекта в соответствии с действующим законодательством и разрешительной документацией в течение 10 лет со дня направления в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга уведомления о планируемом строительстве Объекта (по результатам рассмотрения которого Арендатором в установленном порядке получено уведомление уполномоченного исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров Объекта установленным параметрам и допустимости размещения Объекта строительства на земельном участке).

5.2.17. Обеспечивать сохранность существующих на Участке зеленых насаждений.

При невозможности использования Участка по назначению без рубки и (или) пересадки, а также любого другого повреждения или уничтожения зеленых насаждений, произрастающих на Участке, получить в установленном Правительством Санкт-Петербурга порядке специальное разрешение (порубочный билет).

5.2.18. Обеспечивать при выполнении работ по строительству Объекта на Участке соблюдение требований безопасности, иных строительных и санитарных требований, в том числе: надлежащее содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней территории, перевозку мусора, распыляющихся веществ способом, не приводящим к загрязнению территории и окружающей среды, недопущению вывоза мусора на колесах транспортных средств при их выезде со стройплощадки.

5.2.19. Обеспечить в срок, указанный в пункте 5.2.16 Договора, строительство Объекта.

В срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства Объекта, Арендатор обязан обеспечить подготовку технического плана Объекта, оплатить государственную пошлину за осуществление государственной регистрации прав и направить в установленном порядке в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга уведомление об окончании строительства Объекта (ч. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Уведомление, указанное в настоящем пункте Договора, должно быть направлено в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга до истечения срока, указанного в пункте 5.2.16 Договора (ч. 17 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

5.2.20. В месячный срок со дня направления уведомления, указанного в пункте 5.2.19 Договора, предоставить Арендодателю копию указанного уведомления и (при наличии) информацию о результатах его рассмотрения уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

5.2.21. После достижения цели настоящего Договора, установленной пунктом 1.2 Договора, представить Арендодателю документы, подтверждающие соответствие Объекта параметрам и характеристикам, указанным в пунктах 1.2.1.1 – 1.2.1.2 Договора (пункты 8.6, 8.7 Договора).

5.2.22. В случае размещения на Участке временных (некапитальных) объектов, отнесенных Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» к объектам благоустройства, исполнять письменные предписания исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченных осуществлять контроль за созданием и размещением, содержанием и ремонтом, использованием объекта благоустройства, об устранении нарушения законодательства о благоустройстве в сроки, установленные указанными предписаниями.

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

5.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя заключать соглашение об установлении сервитута в отношении Участка.

5.4. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору.

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

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

6.2. В случае нарушения условий пункта 5.2.19 Договора Арендатору начисляются пени в размере 10 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.

Предусмотренные настоящим пунктом пени начисляются со дня, следующего после истечения 10 лет с даты поступления в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга уведомления, указанного в пункте 5.2.16 Договора. В случае отсутствия у Арендодателя информации о дате поступления данного уведомления в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, такая информация запрашивается Арендодателем в порядке межведомственного взаимодействия.

6.3. В случае нарушения условий пунктов 4.4, 5.2.3 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,075 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения пунктов 5.2.2, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.9, 5.2.17, 5.4, 5.5 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

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

6.6. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пункте 4.6 Договора.

7. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

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

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон в следующих случаях:

7.2.1. Арендатор утратил интерес к предмету Договора и строительство Объекта не начато либо строительство Объекта не завершено – в таком случае Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон при условии освобождения Арендатором Участка от любого имущества, размещенного на Участке во время действия Договора.

7.2.2. После достижения цели настоящего Договора, установленной пунктом 1.2 Договора, в целях оформления долгосрочного договора аренды Участка в соответствии с пп. 9 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. На основании данного пункта Договор

может быть расторгнут по соглашению Сторон при условии осуществления государственного кадастрового учета Объекта, государственной регистрации в отношении него права собственности Арендатора на него и подтверждения соответствия Объекта параметрам и характеристикам, указанным в пунктах 1.2.1.1, 1.2.1.2 Договора, в соответствии с пунктами 5.2.21, 8.6, 8.7 Договора.

Ходатайство Арендатора о расторжении Договора по соглашению Сторон в соответствии с данным пунктом Договора представляется одновременно с оформленным в установленном порядке заявлением о предоставлении Участка в аренду в соответствии с пп. 9 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

7.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные пунктом 1.2 Договора.

7.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целью, указанной в пункте 1.2 Договора, в течение трех лет с даты вступления Договора в силу.

7.3.3. При возникновении задолженности по внесению установленной Договором арендной платы и (или) пени, предусмотренной пунктом 6.3 Договора, в течение трех месяцев независимо от последующего внесения платежей. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

7.3.4. При нарушении условий, предусмотренных пунктами 5.2.1, 5.2.4, 5.2.10, 5.2.16, 5.5 Договора.

7.3.5. При неоднократном нарушении условий, предусмотренных пунктом 5.2.6 Договора.

7.3.6. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

8. Особые условия

8.1. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы, указанные в пункте 4.1 Договора, а также определенные в соответствии с пунктами 4.4 и 4.6 Договора, за период владения и пользования Участком возврату Арендатору не подлежат.

8.2. В случае прекращения действия Договора в связи с существенными нарушениями Договора, а также в случае прекращения действия Договора в связи с истечением срока его действия либо по соглашению Сторон при условии, что строительство Объекта не завершено в установленный Договором срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на Участке во время действия Договора, и передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи.

Настоящий пункт не применяется в отношении объектов, указанных в пункте 2.2 Договора, а также возведенного на Участке объекта незавершенного строительства, право собственности Арендатора на который зарегистрировано в установленном порядке.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. В случае приобретения Арендатором Участка по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором

обязательств по Договору, начисленные по дату государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Арендатору.

8.6. В подтверждение соответствия Объекта параметрам и характеристикам, предусмотренным пунктом 1.2.1.1 Договора, Арендатором может быть представлен технический план Объекта, подготовка которого обеспечена в соответствии с п. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае, если технический план Объекта не содержит сведений, позволяющих установить функциональное назначение помещений Объекта, перечисленных в пункте 1.2.1.1 Договора, и, соответственно, площадь конкретных помещений Объекта, Арендатор в подтверждение соблюдения требований Договора представляет дополнительные документы (например, технический паспорт Объекта).

8.7. В подтверждение соответствия Объекта характеристикам, предусмотренным пунктом 1.2.1.2 Договора, Арендатор:

– представляет копии документов, подтверждающих подключение (технологическое присоединение) Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства к централизованной сети холодного водоснабжения и заключение договора холодного водоснабжения, либо же документы и сведения, подтверждающие обеспечение Объекта водоснабжением автономно с использованием подземных источников водоснабжения;

– представляет копии документов, подтверждающих подключение (технологическое присоединение) Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства к электрическим сетям и заключение договора энергоснабжения;

– представляет копии документов, подтверждающих подключение (технологическое присоединение) Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства к сети централизованного теплоснабжения и заключение договора теплоснабжения, либо же документы и сведения, подтверждающие обеспечение Объекта отоплением, горячим водоснабжением посредством установки автономных систем;

– представляет копии документов, подтверждающих подключение (технологическое присоединение) Объекта в соответствии с требованиями действующего законодательства к централизованной системе водоотведения и заключение договора водоснабжения, либо же документы и сведения, подтверждающие обеспечение сброса хозяйственно-бытовых сточных вод автономно, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, с устройством автономной системы очистки бытовых сточных вод.

В подтверждение автономного обеспечения Объекта холодным водоснабжением, отоплением, горячим водоснабжением, канализацией (сброс хозяйственно-бытовых сточных вод) (абзацы первый, четвертый и пятый настоящего пункта) Арендатором может быть представлен технический паспорт Объекта, выполненный организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости, и содержащий сведения о благоустройстве Объекта, либо иные документы и сведения, позволяющие однозначно установить соблюдение требований Договора.

8.8. _____.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

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

9.2. 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.

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

10. Прочие условия

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

10.2. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

10.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются Смольнинским районным судом города Санкт-Петербурга.

10.4. Договор составлен на _____ листах и подписан в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся у:

- Арендодателя - 1 экз.;
- Арендатора- 1 экз.;
- органа, осуществляющего государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, - 1 экз.

11. Приложение к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Выписка из ЕГРН.
2. Протокол о результатах аукциона.
3. Акт приема-передачи Участка.

Реквизиты Сторон:

Арендодатель:

_____

_____

_____

Арендатор:

_____

фамилия, имя, отчество (при наличии)

_____

_____

телефон, адрес регистрации по месту жительства (либо пребывания), иной адрес, указанный Арендатором, адрес электронной почты

Подписи Сторон:

Арендодатель	**Арендатор**
_____	_____

М.П.

Приложение № 3
к договору аренды земельного участка,
предоставляемого для индивидуального
жилищного строительства,
от __.__.____ № ____

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

Санкт-Петербург «____» _____ 20__ _ г.

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельного участка от ___.___._____ № ____ (далее - Договор), заключенного между Санкт-Петербургом – городом федерального значения, представленным Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующим в соответствии с Положением о Комитете, именуемым в дальнейшем «Арендодатель» в лице _____,
должность, фамилия, имя и (при наличии) отчество
действующего на основании _____
доверенности, иной документ
от _____._____._____ № _____, с одной стороны,
и_____,
данные физического лица[2]
_____,
адрес регистрации по месту жительства (либо пребывания)
именуемым в дальнейшем «Арендодатель», в лице [3] _____,
фамилия, имя, отчество (при наличии)
действующего на основании _____ от ___.___._____ № _____.
доверенности, иной документ

В соответствии с пунктом 1.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок _____,
кадастровый номер
расположенный по адресу: _____,
площадью _____ кв. м (далее - Участок).
площадь прописью

На Участке в соответствии с пунктом 2.2 Договора имеются: _____
_____.
коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики

На Участке в соответствии с пунктом 2.2 Договора расположены также объекты движимого имущества _____.<*>
объекты и их характеристика,
сведения о правообладателе (при наличии сведений)

---

[2] В отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, следует указать: фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии), дату и место рождения, гражданство, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), а также наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность;

в отношении физического лица, являющегося гражданином иностранного государства, - фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии), дату и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования;

в отношении физического лица, являющегося лицом без гражданства, - фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии), дату и место рождения, слова «лицо без гражданства», наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования.

[3] Указывается в случае подписания договора аренды со стороны Арендатора через представителя.

Приемкой по настоящему Акту Арендатор подтверждает, что перечисленные объекты движимого имущества не препятствуют использованию Участка в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора. <*>

<*> *Абзацы включаются в текст Акта в случае, если на Участке находятся объекты движимого имущества*.

Приемкой Участка по настоящему Акту Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка в соответствии с договором аренды земельного участка от ____._____._____ № _____.

Арендодатель	**Арендатор**
_____	_____

М.П.