ДОГОВОР № _____
аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках
которого предусматривается в том числе жилищное строительство

г. Москва

«_____» _____ 20__ г.

Акционерное общество «ДОМ.РФ», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно – Стороны, в соответствии с протоколом о результатах аукциона / протоколом рассмотрения заявок на право заключения договора аренды находящегося в федеральной собственности незастроенного земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от _____ № _____ (далее – протокол, копия прилагается) заключили настоящий договор (далее соответственно – Договор, аукцион) о следующем.

Статья 1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок площадью 159 671 кв. метр, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Омский. Участок находится примерно в 6100 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Омская область, Омский район (кадастровый номер 55:20:191001:2114), категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья экономического класса (далее – Участок).

Участок находится в собственности Российской Федерации и передан Арендодателю для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ), что подтверждается записями в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) от 26.02.2015 № 55-55/024-55/124/002/2015-305/1 и от 09.09.2016 № 55-55/024-55/124/002/2015-306/3 (копия выписки из ЕГРН прилагается).

Сведения о характеристиках земельного участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях содержатся в выписке из ЕГРН от 02.10.2018 № 99/2018/196382437, выданной ФГИС ЕГРН.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 55:20:191001:2870, 55:20:191001:2871, 55:20:191001:2872, 55:20:191001:2873, 55:20:191001:2874, 55:20:191001:2875, 55:20:191001:2876.

Градостроительные возможности и ограничения использования Участка актуальны на дату отчета об оценке рыночной стоимости прав на Участок и указаны в протоколе.

- 1.2. Участок предоставляется Арендатору для осуществления комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство (далее – комплексное освоение территории).

Обязательства по комплексному освоению территории в границах Участка выполняются Арендатором за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц в соответствии с условиями Договора, договоров аренды (купли-продажи) земельных участков, образованных из Участка, и договора о комплексном освоении территории.

- 1.3. При осуществлении комплексного освоения территории в течение срока аренды Участка Арендатором обеспечивается жилищное строительство согласно следующим требованиям:

Максимальный срок разработки проекта планировки и межевания территории в границах земельного участка – 1 год.

1. Строительство жилья.

2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 22 400 кв. метров.

3. Параметры жилых помещений должны удовлетворять следующим условиям:

- 3.1. Класс энергосбережения (энергетической эффективности) для многоквартирных домов должен быть не ниже «В» (Высокий).

- 3.2. Обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность к таким объектам предусмотрены в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30.09.2008 № 22-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области» (вместе с документом «Расчеты показателей для нормативов градостроительного проектирования Омской области»).

- 3.3. Создание условий для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

4. Применение строительных и отделочных материалов, а также материалов, используемых в строительстве, разрешенных к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

5. Показатели санитарно-эпидемиологических требований не ниже установленных нормативными документами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

- 1.4. Права и обязанности по Договору, договору аренды земельных участков, образованных из Участка, могут быть переданы Арендатором с согласия Арендодателя третьему лицу при соблюдении одновременно следующих условий:

- 1.4.1. При отсутствии у Арендатора на дату подписания соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу просрочки исполнения или фактов

неисполнения Арендатором любых предусмотренных Договором финансовых обязательств, включая обязательства по уплате арендных платежей, неустойки (штрафов, пени).

1.4.2. Для принятия Арендодателем решения о возможности предоставления согласия на передачу Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу Арендодателю предоставлены:

≡ документы, подтверждающие соответствие третьего лица обязательным требованиям, предусмотренным пунктами 3–5 части 1 статьи 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ;

≡ соглашение о предоставлении третьему лицу, которому Арендатором передаются права и обязанности по Договору, банковской гарантии, соответствующей требованиям статьи 7 Договора, а также документы, подтверждающие соответствие банка, выразившего готовность предоставить такому лицу банковскую гарантию, требованиям статьи 7 Договора, либо выписка по счету третьего лица, которому Арендатором передаются права по Договору, подтверждающая наличие на таком счете третьего лица денежных средств в размере, достаточном для перечисления на счет Арендодателя обеспечительного платежа, предусмотренного статьей 7 Договора.

1.4.3. Передача Арендатором третьему лицу своих прав и обязанностей по Договору осуществляется одновременно с передачей такому третьему лицу прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории.

1.4.4. Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору заключено с соблюдением обязательных условий формы такого соглашения, указанной в приложении № 4 к Договору.

1.4.5. Выдача согласия Арендодателя, предусмотренного пунктом 6.1.6 Договора, на передачу Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу осуществляется при условии, что в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания соглашения о передаче прав и обязанностей Арендатора по Договору Арендодателю в установленном действующим законодательством порядке передана банковская гарантия, обеспечивающая исполнение обязательств такого лица, которому переданы права и обязанности по Договору, и соответствующая всем условиям статьи 7 Договора, либо на дату подписания соглашения о передаче прав и обязанностей Арендатора по Договору на счет Арендодателя, указанный в статье 16 Договора, поступил обеспечительный платеж в размере, установленном статьей 7 Договора, обеспечивающий исполнение обязательств лица, которому Арендатором переданы права и обязанности по Договору. При несоблюдении условий настоящего пункта согласие Арендодателя на передачу Арендатором прав и обязанностей не подлежит выдаче, а соглашение о передаче таких прав и обязанностей считается незаключенным и не подлежит государственной регистрации.

1.4.6. Передача Арендатором прав и обязанностей по договору аренды земельных участков, образованных из Участка, допускается одновременно в отношении всех земельных участков, образованных из Участка.

1.5. Арендодатель подтверждает, что на дату заключения Договора на передаваемый Участок не зарегистрированы права третьих лиц, за исключением прав Арендодателя, указанных в пункте 1.1 Договора, Участок в споре и под арестом не состоит.

Арендатору известно, что после утверждения проекта планировки территории из Участка могут быть образованы участки, подлежащие передаче в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии

со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ (пункт 5.2 Договора).

Статья 2. Срок аренды

- 2.1. Срок аренды Участка по Договору: 6 (шесть) лет.
- 2.2. Начало срока аренды по Договору исчисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка в соответствии с пунктом 6.1.2 Договора.

Статья 3. Платежи по Договору

- 3.1. За пользование Участком Арендатор уплачивает следующие арендные платежи: первый арендный платеж (цену предмета аукциона, указанную в протоколе) и арендную плату, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.4 Договора.

Размер первого арендного платежа составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

Первый арендный платеж уплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора как она определена в пункте 10.1 Договора путем перечисления первого арендного платежа за вычетом суммы задатка, что составляет _____ (_____) рублей, на расчетный счет Арендодателя:
_____.

- 3.2. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет первого арендного платежа. Размер суммы задатка, внесенного Арендатором, составляет _____ (_____) рублей.
- 3.3. Подлежащая оплате сумма арендной платы за пользование Участком начисляется с даты передачи Участка Арендатору по акту приема-передачи Участка и оплачивается Арендатором в безналичной форме ежемесячно не позднее 10-го (десятого) числа текущего месяца (далее соответственно – арендные платежи, ежемесячный арендный платеж), за исключением платежей за период, указанный в абзаце втором настоящего пункта.

Арендный платеж за период, включающий месяцы использования Участка начиная с месяца, в котором состоялась передача Участка Арендатору в соответствии с пунктом 2.2 Договора, до месяца, в котором осуществлена государственная регистрация Договора, включая арендный платеж за этот месяц, производится Арендатором одновременно не позднее последнего числа календарного месяца, в котором состоялась дата государственной регистрации Договора.

Арендатор перечисляет арендные платежи по Договору на счет Арендодателя, указанный в статье 16 Договора.

- 3.4. Размер ежемесячного арендного платежа за пользование Участком, земельными участками, образованными из Участка, определяется по формуле:

$$A_1 = A / 12 \times S,$$

где

A_1 – размер ежемесячного арендного платежа;

A – размер арендной платы, указанный в протоколе (в расчете за единицу площади).

Размер ежегодной арендной платы за единицу площади, установленный протоколом, составляет 69 (шестьдесят девять) рублей 76 коп. за 1 кв. метр площади Участка в год, без НДС, и не подлежит изменению в течение всего срока аренды;

S – площадь Участка, земельных участков, образованных из Участка.

3.5. Арендатор представляет Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм арендных платежей по Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня осуществления платежа.

3.6. Арендатор обязан вносить арендную плату лично. Возложение арендатором обязательства по внесению арендной платы на третьих лиц допускается с предварительного письменного согласия Арендодателя. При этом Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о своем намерении возложить платеж на третье лицо.

В случае предоставления Арендодателем письменного согласия на перечисление арендной платы третьим лицом за Арендатора третье лицо обязано в платежном документе в графе «Назначение платежа» указать наименование Арендатора, а также реквизиты: оплата за аренду за _____ (указать месяц и год, за которые оплачивается арендная плата) по договору от «____» _____ г. № _____. В противном случае Арендатор не вправе ссылаться на платеж, осуществленный за него третьим лицом.

3.7. После государственной регистрации права собственности первого собственника на любое из помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, начисление арендной платы за весь земельный участок прекращается с момента регистрации права собственности первого собственника любого из помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, при условии ввода в эксплуатацию на момент регистрации права собственности лица на помещение в многоквартирном доме всех объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах земельного участка.

3.8. В случае, если обязательства Арендатора по строительству и вводу в эксплуатацию всех объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории и подлежащих строительству, исполнены не полностью и при этом Арендатором не осуществлены мероприятия по формированию (образованию) земельного участка под объектом строительства / объектами строительства (в том числе многоквартирным домом), прекращение Арендодателем начисления арендной платы в отношении всего земельного участка осуществляется одним из следующих способов:

– с даты регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в последнем из введенных в эксплуатацию многоквартирном доме при условии завершения строительства всех подлежащих строительству объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах земельного участка в соответствии с Договором аренды;

либо

– Арендодатель вправе произвести перерасчет арендной платы исходя из площади застройки каждого введенного в эксплуатацию объекта строительства (в том числе

многоквартирного дома / многоквартирных домов), указанной в разрешении на строительство соответствующего объекта строительства. При этом с даты регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в последнем из введенных в эксплуатацию многоквартирном доме при условии завершения строительства всех подлежащих строительству объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах земельного участка, прекращается начисление аренды в отношении оставшейся части площади земельного участка.

- 3.9. Порядок прекращения начисления/перерасчета арендной платы, предусмотренный в пунктах 3.7, 3.8 Договора арендной платы, считается согласованным Сторонами.

Статья 4. Образование земельных участков из Участка

- 4.1. Образование из Участка земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории в соответствии с видами разрешенного использования, определенными проектом планировки территории (далее – Образованные участки, Образованный участок).
- 4.2. После осуществления кадастровых работ, проведения государственного кадастрового учета и регистрации права собственности Российской Федерации, а также ограничений в виде агентских полномочий Арендодателя на Образованные участки, предназначенные для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, Арендатор в течение 14 (четырнадцати) дней после такой регистрации направляет в адрес Арендодателя, указанный в статье 16 Договора, письменное обращение о желании использовать Образованные участки на условиях аренды и (или) о выкупе Образованных участков.

Статья 5. Аренда и выкуп Образованных участков

- 5.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору на праве аренды без проведения аукциона Образованные участки, за исключением участков, указанных в пункте 5.2 Договора, путем заключения Договора аренды в отношении Образованных участков (далее именуемое – Договор аренды Образованных участков).

Арендатор вправе приобрести Образованные участки, за исключением участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации и указанных в пункте 5.2 Договора, в собственность без проведения аукциона по цене, указанной в протоколе, до наступления обстоятельств, указанных в пункте 5.4 Договора.

Реализация Арендатором права выкупа Образованных земельных участков допускается после утверждения документации по планировке территории и образования участков в соответствии с ней (обеспечение государственного кадастрового учета земельных участков), при условии, что Арендатор не имеет задолженности по арендной плате и (или) неустойке (пеням) по Договору, Арендатор выполнил все обязательства по Договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора Образованных участков, а также выполнил все обязательства, предусмотренные Федеральным законом № 161-ФЗ для реализации такого права.

- 5.2. Договоры купли-продажи и Договор аренды Образованных участков заключаются в отношении Образованных участков, за исключением передаваемых в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ:

- а) предназначенных для размещения объектов регионального или местного значения;
- б) предназначенных для размещения общежитий, необходимых для обеспечения образовательного процесса в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях;
- в) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования.

В отношении Образованных участков, ограниченных в обороте, заключаются только договоры аренды. После завершения строительства на таких земельных участках Арендодатель в соответствии с частью 7.1 статьи 11 Федерального закона № 161-ФЗ направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения, обосновывающие целесообразность прекращения совершения Арендодателем юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении таких земельных участков в качестве агента Российской Федерации.

5.3. Договор аренды Образованных участков заключается Сторонами при одновременном наличии всех следующих условий:

- а) отсутствия у Арендатора задолженности по арендной плате по Договору и (или) задолженности по уплате Арендодателю неустойки по Договору на дату заключения Договора аренды Образованных участков и/или договора купли-продажи Образованных участков;
- б) соответствия Арендатора требованиям, указанным в пунктах 3–5 части 1 статьи 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ;
- в) наличия действующего и полного обеспечения исполнения Арендатором финансовых обязательств Арендатора, предусмотренных Договором.

5.4. После завершения строительства и регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества Арендатор вправе приобрести Образованные участки под данными объектами в собственность в соответствии с частью 3 статьи 16.4 Федерального закона № 161-ФЗ.

5.5. В случае отказа Арендатора выкупать Образованные участки в порядке, указанном в пункте 5.4 Договора, либо непринятия решения о выкупе земельного участка в течение 30 дней со дня регистрации права собственности на созданный объект Арендодатель в соответствии с частью 7.1 статьи 11 Федерального закона № 161-ФЗ направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения, обосновывающие целесообразность прекращения совершения Арендодателем юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении таких земельных участков в качестве агента Российской Федерации.

До момента прекращения совершения Арендодателем юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении таких земельных участков в качестве агента Российской Федерации Арендатор осуществляет плату за фактическое пользование земельным участком в размере, равном арендной плате за Образованный участок.

5.6. Выбор места расположения органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, либо многофункционального центра в целях подачи документов на государственную регистрацию прав на Образованные участки остается на усмотрение Арендодателя. Арендатор заблаговременно уведомляется Арендодателем о месте подачи документов.

Статья 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель обязуется:

- 6.1.1. Заключение с Арендатором договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением Договора.
- 6.1.2. Передать Участок Арендатору по акту приема-передачи на срок аренды, указанный в пункте 2.1 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней после полной оплаты первого арендного платежа в соответствии с абзацем третьим пункта 3.1 Договора и предоставления Арендатором гарантии или обеспечительного платежа согласно статье 7 Договора.
- 6.1.3. Принять решение о согласии на образование из Участка земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в соответствии с видами разрешенного использования, определенными проектом планировки территории.
- 6.1.4. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка, осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков и соблюдения Арендатором условий, указанных в пункте 5.3 Договора, по письменному обращению Арендатора заключить с Арендатором Договор аренды Образованных участков, договоры купли-продажи Образованных участков.
- 6.1.5. При проведении проверок соблюдения Арендатором условий Договора соблюдать законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы Арендатора.
- 6.1.6. В течение 30 (тридцати) дней с даты получения документов, указанных в пункте 1.4.2 Договора, направить Арендатору уведомление о готовности выдать согласие Арендодателя на передачу им прав и обязанностей по Договору третьему лицу либо об отказе в предоставлении такого согласия. При направлении Арендатору уведомления о готовности выдать согласие на передачу им прав и обязанностей по Договору третьему лицу выдача такого согласия осуществляется после выполнения условий пункта 1.4.5 Договора. Согласие на передачу Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу предоставляется в виде выписки из решения уполномоченного органа управления Арендодателя, заверенной лицом, осуществляющим функции или исполняющим обязанности единоличного исполнительного органа Арендодателя, либо лицом, обладающим надлежащим образом оформленным письменным полномочием на заверение такой выписки, и передается (направляется) Арендатору с уведомлением об исполнении Арендодателем указанного в настоящем пункте решения уполномоченного органа управления Арендодателя по выдаче согласия на передачу прав и обязанностей по Договору.

6.2. Арендатор обязуется:

- 6.2.1. Заключение с Арендодателем договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением Договора.
- 6.2.2. Принять Участок по акту приема-передачи в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных в пункте 6.1.2 Договора.
- 6.2.3. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора и в договоре о комплексном освоении территории, и только после подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.
- 6.2.4. Уплачивать арендные платежи по Договору в суммах, в сроки и в размере, указанных в пунктах 3.3 и 3.4 Договора.
- 6.2.5. Осуществить жилищное строительство в соответствии с параметрами разрешенного строительства, указанными в настоящем договоре и договоре о комплексном освоении территории, в срок, установленный договором

о комплексном освоении территории.

6.2.6. Осуществить строительство иных объектов, предусмотренных проектом планировки территории, включая объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечить передачу указанных объектов в государственную или муниципальную собственность либо оформление их в частную собственность в срок, установленный договором о комплексном освоении территории.

6.2.7. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, Образованных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, Образованных участках, смежной и близлежащей территории.

6.2.8. Сообщить Арендодателю о получении разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве аренды, в течение 14 (четырнадцати) дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать Арендодателю:

а) о готовности к передаче каждого индивидуального жилого дома или первой квартиры в многоквартирном жилом доме по акту приема-передачи не позднее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до планируемого дня указанной передачи при осуществлении такой передачи в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) или в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке и о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение – в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты такой регистрации;

б) о готовности к совершению каждой сделки об отчуждении индивидуального жилого дома не позднее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до планируемой даты совершения указанной сделки.

6.2.9. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных или индивидуальных жилых домов, в том числе являющихся жилыми домами блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, при передаче каждого жилого помещения по акту приема-передачи при совершении такой передачи в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ либо в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке и при совершении сделок об отчуждении жилых помещений совершить все действия и передать приобретателю жилого помещения все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение и земельный участок к приобретателю такого жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

После государственной регистрации права собственности первого собственника любого из помещений в многоквартирном доме, расположенном на Образованном участке, при условии ввода в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Образованного участка, обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о погашении регистрационной записи об

аренде Образованного участка, на который возникло право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, и в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с даты получения документа, подтверждающего внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о погашении регистрационной записи об аренде, письменно уведомить Арендодателя с приложением копии такого документа.

- 6.2.10. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную (или государственную) собственность либо оформлению в частную собственность, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее чем за 14 (четырнадцать) дней до планируемого дня указанной подачи.
- 6.2.11. Обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документов для государственной регистрации Договора в срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка. Место и орган для предоставления документов на государственную регистрацию определяются Арендодателем, о чем Арендатор предварительно уведомляется. Расходы по оплате государственных пошлин и иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, возлагаются на Арендатора.
- 6.2.12. Соблюдать установленные законодательством Российской Федерации ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участком, Образованными участками, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участка, Образованных участков.
- 6.2.13. Не использовать Участок любым способом до дня подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.
- 6.2.14. Во всех случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством Российской Федерации, освободить Участок или Образованный участок от имущества Арендатора или возместить Арендодателю понесенные им обоснованные и подтвержденные расходы на такое освобождение Участка или Образованного участка.
- 6.2.15. В сроки, указанные в пунктах 7.2 или 7.7 Договора, предоставить Арендодателю безотзывную банковскую гарантию либо платежный документ, подтверждающий перечисление Арендатором на счет Арендодателя Обеспечительного платежа, соответствующих требованиям, установленным статьей 7 Договора.
- Неисполнение Арендатором указанного в настоящем пункте обязательства признается:
- а) неисполнением Арендатором условий аукциона;
 - б) уклонением Арендатора от заключения Договора;
 - в) основанием для отказа Арендодателя от исполнения Договора.
- 6.2.16. Для целей получения согласия Арендодателя на передачу Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу обеспечить получение Арендодателем всех документов и совершение действий, предусмотренных пунктом 1.4 Договора. При заключении Арендатором соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу руководствоваться обязательными условиями соглашения, предусмотренными формой такого соглашения, являющейся приложением № 4 к Договору.
- 6.2.17. Произвести за свой счет оплату государственных пошлин и иных расходов,

связанных с государственной регистрацией Договора, а также совершением регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктом 6.2.11 Договора.

6.3. Арендодатель вправе:

6.3.1. Осуществлять контроль за использованием Участка, Образованных участков и проверку соблюдения условий Договора, в том числе с применением на Участке, Образованных участках камер видеонаблюдения.

6.3.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

- а) использования Арендатором Участка, Образованных участков не в соответствии с их целевым назначением (пункт 1.2 Договора);
- б) использования Участка, Образованных участков способами, приводящими к их порче;
- в) нарушения сроков и требований к жилищному строительству, предусмотренных пунктом 1.3 Договора;
- г) неисполнения Арендатором обязанности по разработке и утверждению документации по планировке территории в границах Участка.
Документация по планировке территории признается неразработанной, а Арендатор – не исполнившим обязанность по разработке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в случае, если в течение сроков, указанных в подпункте 3.1.1 договора о комплексном освоении территории, документация по планировке территории не будет утверждена уполномоченным органом по причине полного или частичного несоответствия указанной документации действующему законодательству Российской Федерации;
- д) неиспользования Арендатором Образованных участков для целей жилищного и иного строительства более половины срока аренды Образованных участков, но не менее 3 (трех) лет;
- е) неиспользования Арендатором Образованного участка в течение периода, с учетом которого станет очевидным, что Арендатор не сможет начать и окончить жилищное и иное строительство на таком участке в пределах сроков, установленных договором о комплексном освоении территории.

6.3.3. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае невнесения Арендатором ежемесячных арендных платежей более 3 (трех) раз подряд по истечении установленного пунктом 3.3 Договора срока платежа.

В случае возникновения оснований для отказа Арендодателя от Договора (Договора аренды Образованных участков) согласно настоящему пункту Договора Арендодатель направляет Арендатору заказным почтовым отправлением уведомление об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора, а также обращается в уполномоченный в соответствии с законом орган, зарегистрировавший Договор, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении Договора.

Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от Договора.

6.3.4. Проводить проверки соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям в отсутствие Арендатора в случае, если Арендатор был уведомлен о проведении проверки и не обеспечил присутствие своего уполномоченного представителя.

6.4. Арендатор вправе:

- 6.4.1. С согласия Арендодателя, полученного на условиях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ и пунктом 1.4 Договора, передать права и обязанности по Договору третьему лицу.
- 6.4.2. С согласия Арендодателя, полученного на условиях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ и Договором, передать арендные права в залог третьему лицу в пределах срока аренды.
- 6.4.3. С согласия Арендодателя, полученного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором, в пределах срока аренды внести права аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.
- 6.4.4. Лицо, которому Арендатором в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, Федеральным законом № 161-ФЗ и Договором, с согласия Арендодателя в пределах срока аренды передаются права и обязанности по Договору, в том числе в случае внесения прав аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, должно соответствовать требованиям, установленным пунктами 3–5 части 1 статьи 16.7 Закона № 161-ФЗ.
- 6.4.5. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:
 - а) непредставления Арендодателем Участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или назначением Участка;
 - б) наличия у переданного Арендодателем Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в пункте 1.2 Договора, и которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при заключении Договора;
 - в) если Участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.2 Договора.
- 6.4.6. Присутствовать при проведении Арендодателем (его представителями, в том числе экспертными организациями) проверок соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям, знакомиться с результатами проверок.
- 6.4.7. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для строительства объектов недвижимого имущества, не являющихся объектами жилищного строительства, приобрести такие земельные участки в собственность без проведения аукциона по цене, установленной в протоколе.

Статья 7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

- 7.1. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору, включая обязательства по уплате арендных платежей за Участок, неустойки (штрафов, пени) по Договору, а также убытков, являются банковской гарантией или обеспечительный платеж, соответствующие требованиям пунктов 7.2 или 7.7 Договора соответственно. Положения пунктов 7.2–7.6 или 7.7–7.9 Договора применяются в зависимости от выбранного Арендатором способа обеспечения исполнения обязательств.
- 7.2. Арендатор в обеспечение исполнения обязательств по уплате арендных платежей за

Участок, неустойки (штрафов, пени) по Договору, а также убытков Арендодателя не позднее 30 (тридцати) дней со дня направления Арендодателем подписанного со своей стороны Договора обязан в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке получить и передать Арендодателю безотзывную банковскую гарантию (далее – Гарантия), соответствующую всем нижеследующим условиям:

- а) принципал – Арендатор;
- б) бенефициар – Арендодатель;
- в) денежная сумма, подлежащая выплате, не менее суммы годовой арендной платы, рассчитанной согласно пункту 3.4 Договора (далее – сумма Гарантии);
- г) срок действия Гарантии – до _____ г. с учетом требований пункта 7.6 Договора;
- д) обстоятельства для выплаты суммы Гарантии – неуплата или просрочка оплаты Арендатором арендных платежей в пользу Арендодателя и (или) неуплата Арендатором неустойки за просрочку арендных платежей, других штрафных санкций, а также убытков в суммах и сроки, предусмотренные Договором;
- е) гарантия выдана банком, уровень рейтинга долгосрочной кредитоспособности которого по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings), «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's), «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service) не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте, присвоенного соответствующим рейтинговым агентством, сниженного на одну категорию, либо не ниже «AA-(RU)» по национальной рейтинговой шкале по классификации Аналитического Кредитного Рейтингового Агентства (АКРА);
- ж) наличие согласия гаранта на изменение и дополнение Договора – в Гарантии прямо выражено согласие гаранта с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, договор о комплексном освоении территории, не освобождают его от обязательств, предусмотренных в Гарантии;
- з) распространение всех условий Гарантии на Договор аренды Образованных участков – в Гарантии прямо указано на возможность заключения Договора аренды Образованных участков без получения предварительного согласия Гаранта и действительность всех условий Гарантии по обеспечению обязательств Арендатора по уплате арендных платежей за Образованные участки, неустойки (штрафов, пени), а также убытков Арендодателя по Договору аренды Образованных участков.

- 7.3. Днем предоставления Арендатором Гарантии является день ее поступления к Арендодателю.
- 7.4. Предоставление Арендатором Гарантии, не соответствующей условиям Договора, является основанием для отказа Арендодателя в принятии Гарантии и возвращения Гарантии Арендатору.
- 7.5. Гарантия принимается Арендодателем в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 7.2 Договора, при условии ее соответствия требованиям Договора и действующего законодательства Российской Федерации.
- 7.6. В случае досрочного прекращения обязательств гаранта, вытекающих из Гарантии, принятой Арендодателем для обеспечения финансовых обязательств Арендатора по Договору по любым основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, или прекращения Гарантии в связи с истечением срока ее действия до прекращения Договора Арендатор обязан

в течение 10 (десяти) календарных дней после даты прекращения Гарантии, а при прекращении Гарантии в связи с истечением срока ее действия – не менее чем за 10 (десять) календарных дней до истечения срока действия Гарантии получить и передать Арендодателю новую Гарантию на условиях настоящей статьи Договора.

7.7. Арендатор в целях обеспечения исполнения обязательств по уплате арендных платежей за Участок, неустойки (штрафов, пени) по Договору, а также убытков Арендодателя на дату подписания Договора обязан внести на банковский счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере суммы арендных платежей за 6 (шесть) месяцев (исходя из размера арендного платежа, рассчитанного согласно пункту 3.4 Договора) с соблюдением следующих требований:

7.7.1. Обеспечительный платеж находится у Арендодателя в течение всего срока аренды. Арендодатель имеет право пользования и распоряжения обеспечительным платежом.

7.7.2. В случае задержки оплаты любых платежей Арендатора, предусмотренных Договором, или иного нарушения Арендатором своих обязательств по Договору, неисполнения требования Арендодателя об уплате причитающихся сумм Арендодатель вправе в одностороннем порядке засчитать сумму / часть суммы обеспечительного платежа в счет исполнения / частичного исполнения обязательства Арендатора по Договору на погашение задолженности:

- а) в первую очередь – на компенсацию убытков Арендодателя, возникших из-за неисполнения Арендатором условий Договора;
- б) во вторую очередь – на уплату Арендатором неустойки и/или штрафных санкций, установленных Договором;
- в) в третью очередь – на оплату арендной платы по Договору.

7.7.3. Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление-требование о зачете обеспечительного платежа и восполнении суммы обеспечительного платежа до размера, установленного в пункте 7.7 Договора, с приложением расчета совершенного зачета.

В течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от Арендодателя уведомления-требования Арендатор обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, определенного в пункте 7.7 Договора.

7.7.4. Предусмотренные Договором условия о внесении обеспечительного платежа, предоплаты, зачета излишне уплаченных сумм в счет будущего расчетного периода не являются предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного статьей 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.7.5. После прекращения действия Договора по любым основаниям, предусмотренным действующим законодательством, сумма обеспечительного платежа или сумма его оставшейся части, которая не была использована для целей, указанных в пункте 7.7.2 Договора, подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

7.8. Условия настоящей статьи Договора применяются к любому Арендатору, которому в соответствии с пунктом 6.4.1 и на условиях пункта 1.4 Договора переданы права по Договору.

7.9. В случае, если при заключении Договора аренды Образованных участков (Образованного участка) размер ежемесячной арендной платы уменьшен в связи с уменьшением площади Участка после его образования в результате исключения Образованных участков (Образованного участка), подлежащих передаче в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в

соответствии со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ (пункт 5.2 Договора), и в зависимости от выбранного Арендатором в соответствии с условиями Договора способа обеспечения исполнения обязательств Арендатор вправе:

- а) предоставить Арендодателю безотзывную банковскую гарантию, отвечающую требованиям статьи 7 Договора, на сумму, уменьшенную соразмерно уменьшению арендной платы по Договору аренды Образованных участков (Образованного участка). При этом действующая банковская гарантия подлежит возврату Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Арендатором новой банковской гарантии в соответствии с положениями настоящего пункта Договора;
- б) направить Арендодателю заявление о возврате Арендатору части Обеспечительного платежа пропорционально сумме, на которую уменьшен размер ежемесячной арендной платы. Возврат указанной в настоящем пункте части обеспечительного платежа производится Арендодателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего заявления Арендатора, но не ранее вступления в силу условий Договора о применении нового размера арендной платы.

Статья 8. Особые условия

- 8.1. В случае досрочного расторжения Договора платежи, указанные в пункте 3.1 Договора, выплаченные Арендатором до даты расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

В случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 1.5 Договора, перерасчет, соразмерное уменьшение, возврат арендной платы, внесенной Арендатором за Участок в части площади участков, подлежащих передаче в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ (пункт 5.2 Договора), за период до даты государственной регистрации Договора аренды образованных участков не осуществляются.

- 8.2. В случае, когда Договор заключается и исполняется Арендатором, в том числе в части обеспечения жилищного и иного строительства 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.

- 8.3. Неотделимые улучшения Участка, Образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка, Образованных участков для комплексного освоения территории, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором поступают в собственность Арендодателя.

В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора стоимость произведенных в период действия Договора неотделимых улучшений Участка, Образованных участков, то есть подтвержденные фактические расходы Арендатора по подготовке Участка, Образованных участков для комплексного освоения территории, понесенные им до начала строительства объектов жилого и иного назначения, подлежит возмещению Арендодателем.

- 8.4. По соглашению Сторон, если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством, в случаях:

- а) реализации Арендодателем права на односторонний и внесудебный отказ от исполнения Договора согласно пункту 6.3.3 Договора; или
- б) расторжения Договора на основании судебного акта по основаниям, предусмотренным в Договоре и (или) действующим законодательством, Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Участок или Образованные участки путем подписания акта сдачи-приемки в течение 10 (десяти) календарных дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления с приложением подписанного Арендодателем соответствующего акта сдачи-приемки Участка или Образованного участка.

8.5. По соглашению Сторон в случае неисполнения Арендатором обязательств по возврату Арендодателю Участка или Образованного участка в срок согласно пункту 8.4 Договора такие участки считаются возвращенными Арендодателю и принятыми им, если Арендодатель направит Арендатору уведомление о приемке участков на основании одностороннего акта сдачи-приемки, подписанного Арендодателем.

При этом датой принятия Участка Арендодателем будет считаться дата, указанная в уведомлении Арендодателя о приемке участков по одностороннему акту сдачи-приемки.

8.6. По соглашению Сторон приемка Участка или Образованного участка Арендодателем по актам, указанным в пунктах 8.4 или 8.5 Договора, не прекращает обязательства Арендатора освободить такие участки от своего имущества или от возмещения Арендодателю понесенных им обоснованных и подтвержденных расходов на освобождение участков от имущества Арендатора.

Статья 9. Ответственность Сторон

- 9.1. 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.
- 9.2. В случае нарушения Арендатором сроков, установленных пунктом 3.3 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.
- 9.3. В случае нарушения сроков, установленных подпунктами 6.1.2, 6.2.2 Договора, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендного платежа, указанного в пункте 3.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 9.4. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендного платежа, указанного в пункте 3.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 9.5. За использование Участка, Образованных участков не в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендной платы за Участок, Образованные участки, рассчитанной в порядке, установленном пунктом 3.4 Договора, за каждый месяц такого использования.
- 9.6. В случае уклонения Арендатора либо нарушения Арендатором сроков исполнения обязательств, предусмотренных в пункте 8.4 Договора, по предоставлению Арендодателю подписанного акта приема-передачи (возврата) Арендодателю Участка

(Образованных участков), обращения в уполномоченный в соответствии с законом орган, зарегистрировавший Договор, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении Договора / государственной регистрации Договора (Договора аренды Образованных участков) либо выдаче Арендодателю доверенности на представление его интересов в уполномоченном органе для подачи такого заявления Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,01% от размера арендного платежа, указанного в пункте 3.4 Договора, за каждый день просрочки.

9.7. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в статье 16 Договора.

9.8. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

Статья 10. Срок действия Договора

10.1. Договор считается заключенным для Сторон и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

10.2. Договор считается заключенным для третьих лиц с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору Арендатор письменно уведомляет Арендодателя с приложением подтверждающих документов.

Статья 11. Расторжение Договора

11.1. Договор может быть расторгнут:

- а) по соглашению Сторон;
- б) по требованию одной из Сторон – в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором;
- в) по требованию Арендодателя – во внесудебном порядке в случаях, установленных Договором.

11.2. При расторжении договора о комплексном освоении территории по любым основаниям Арендодатель вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору в одностороннем порядке.

11.3. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке, Образованных участках (при наличии такого имущества).

Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы

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

12.2. 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.

12.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора

приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

Статья 13. Изменение Договора

- 13.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором случаев, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

Статья 14. Прочие условия

- 14.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений.
- 14.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 14.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.
- 14.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.
- 14.5. Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
- 14.6. Для подтверждения фактов и обстоятельств по Договору Стороны передают друг другу оригиналы документов или их нотариально заверенные копии либо копии, заверенные уполномоченными лицами.

Статья 15. Приложения к Договору

Приложения:

1. Копия протокола о результатах аукциона / протокола рассмотрения заявок (неотъемлемая часть Договора).
2. Копия выписки из ЕГРН.
3. Форма соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору.

Статья 16. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Арендатор:

—

ОГРН
Адрес места нахождения:
_____ИНН/КП
П _____

расчетный счет: _____

ОГРН
Адрес места нахождения:
_____ИНН/КПП _____

расчетный счет:

От Арендодателя

(подпись)

М.П.

От Арендатора

(подпись)

М.П.

Акт приема-передачи земельного участка

по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от _____ № _____

г. Москва

_____ 2018 г.

Акционерное общество «ДОМ.РФ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно – Стороны, во исполнение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от _____ № _____ (далее – Договор) составили настоящий акт (далее – акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с подпунктами 6.1.2 и 6.2.2 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок площадью _____ кв. метров (кадастровый номер _____), расположенный по адресу: _____, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: _____ (далее – Участок).
2. Приемом по акту Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство.

3. Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, один – для Арендодателя, один – для Арендатора, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи сторон:

От Арендодателя

От Арендатора

(подпись)

(подпись)

М.П.

М.П.

**Соглашение о передаче прав и обязанностей Арендатора
по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории,
в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство
от «___» _____ г. № _____**

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно – Стороны, заключили настоящее соглашение о передаче прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от ___ № _____, заключенному «___» _____ г. между Арендатором 1 и Акционерным обществом «ДОМ.РФ», именуемым в дальнейшем «Арендодатель» (далее – Договор аренды), о нижеследующем:

1. По настоящему Соглашению Арендатор 1 передает, а Арендатор 2 принимает все права и обязанности Арендатора 1 по Договору аренды в отношении земельного участка площадью 159 6 7 1 кв. метр, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Омский. Участок находится примерно в 6100 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Омская область, Омский район (кадастровый номер 55:20:191001:2114), категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельных участков: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья экономического класса (далее – Участок)¹.

¹Передача Арендатором прав и обязанностей по договору аренды земельных участков, образованных из Участка, допускается одновременно в отношении всех земельных участков, образованных из Участка.

Участок находится в собственности Российской Федерации и передан Арендодателю для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ), что подтверждается записями в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) от 26.02.2015 № 55-55/024-55/124/002/2015-305/1 и от 09.09.2016 № 55-55/024-55/124/002/2015-306/3 (копия выписки из ЕГРН прилагается).

Сведения о характеристиках земельного участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях содержатся в выписке из ЕГРН от 02.10.2018 № 99/2018/196382437, выданной ФГИС ЕГРН.

2. Договор аренды зарегистрирован в ЕГРН «___» _____ г. № _____.
3. При подписании настоящего Соглашения Арендатор 2 обязуется:

Вариант 1 (для независимой гарантии банка)

В течение _____ (_____) календарных дней с даты подписания настоящего Соглашения передать Арендодателю безотзывную независимую гарантию банка, обеспечивающую исполнение обязательств Арендатора 2 по Договору аренды и соответствующую всем условиям статьи 7 Договора аренды.

Вариант 2 (для обеспечительного платежа)

На дату подписания настоящего Соглашения передать Арендодателю платежный документ, подтверждающий перечисление на счет Арендодателя, указанный в Договоре аренды, обеспечительного платежа в размере, установленном статьей 7 Договора аренды, в обеспечение исполнения обязательств Арендатора 2 по Договору аренды.

4. При подписании настоящего Соглашения Арендатор 1 гарантирует, что:

Вариант 1 (для независимой гарантии банка)

Арендатором 1 в соответствии с условиями Договора аренды получено и передано Арендатору 2 уведомление Арендодателя о готовности выдать согласие на заключение настоящего Соглашения при условии исполнения Арендатором 2 обязательств, предусмотренных пунктом 3 настоящего Соглашения. При исполнении Арендатором 2 обязательств, предусмотренных пунктом 3 настоящего Соглашения, Арендатор 1 обязуется получить согласие Арендодателя на передачу Арендатором 1 Арендатору 2 прав и обязанностей по Договору аренды.

Вариант 2 (для обеспечительного платежа)

В связи с исполнением Арендатором 2 обязательств, предусмотренных пунктом 3 настоящего Соглашения, на дату подписания настоящего Соглашения Арендатором 1 получено согласие Арендодателя на передачу Арендатором 1 Арендатору 2 прав и обязанностей по Договору аренды:

- Арендатор 1 является единственным законным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды;
- передаваемые права ранее никому не отчуждены, не заложены, иным образом не переданы и не обременены правами третьих лиц;
- передача прав и обязанностей по Договору аренды не нарушает законных прав и интересов иных лиц и не противоречит никаким обязательствам Арендатора 1;

- все права и обязанности по Договору аренды исполнялись Арендатором 1 надлежащим образом, какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды или изменения целевого использования земельного участка отсутствуют.
- 5. На момент заключения настоящего Соглашения Арендатор 1 передает Арендатору 2 по акту приема-передачи следующие документы: оригиналы Договора аренды и договора о комплексном освоении территории, копию кадастровых паспортов земельных участков, копию протокола о результатах аукциона, копии свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки, уведомление Арендодателя о готовности выдать согласие на передачу Арендатором 1 прав и обязанностей по Договору аренды Арендатору 2 (для независимой гарантии банка), согласие Арендодателя на передачу Арендатором 1 прав и обязанностей по Договору аренды Арендатору 2 (для обеспечительного платежа).
- 6. Настоящим Стороны подтверждают, что в соответствии с условиями Договора аренды одновременно с подписанием настоящего Соглашения Арендатором 1 и Арендатором 2 заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории, а также соглашение о передаче Арендатором 1 Арендатору 2 прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из Участка.
- 7. Настоящее Соглашение, а также переход права аренды подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
- 8. Стороны обязуются надлежащим образом исполнить все предусмотренные настоящим Соглашением обязательства и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Соглашения и перехода права аренды.
- 9. Стороны предпримут все меры, необходимые для разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Соглашения, путем переговоров. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в _____ суд.
- 10. Настоящее Соглашение составлено и подписано в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
- 11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендатор 1

Арендатор 2

(подпись)
М.П.

(подпись)
М.П.

ДОГОВОР № _____
о комплексном освоении территории,
в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство

г. Москва

«_____» _____ 20__ г.

Акционерное общество «ДОМ.РФ», именуемое в дальнейшем **АО «ДОМ.РФ»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора _____, действующего _____ на основании _____, с другой стороны, далее совместно – Стороны, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок / протоколом о результатах аукциона на право заключения договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от _____ № _____ (далее – протокол, копия прилагается) и договором аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от _____ № _____ (далее – Договор аренды) заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем.

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить комплексное освоение территории в границах земельного участка общей площадью 159 671 кв. метр (кадастровый номер 55:20:191001:2114), категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья экономического класса, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Омский. Участок находится примерно в 6100 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Омская область, Омский район (далее – Участок, территория), предусмотренное пунктом 1.2 настоящего Договора, а АО «ДОМ.РФ» обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

Привлечение средств третьих лиц не влияет на права и обязанности Застройщика по Договору.

1.2. Комплексное освоение территории в границах Участков включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка, и обеспечение ее утверждения в установленном порядке уполномоченным органом (далее – документация по планировке территории);
- образование земельных участков в границах Участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в границах Участка;
- строительство на земельных участках, образованных из Участка (далее – Образованные участки, Образованный участок), объектов жилищного и иного строительства;
- строительство на Образованных участках иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

Мероприятия по комплексному освоению территории, в том числе ввод

в эксплуатацию объектов капитального строительства, благоустройство и озеленение территории, осуществляются в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки.

Стороны обязуются в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по комплексному освоению территории с указанием в том числе сроков осуществления архитектурно-строительного проектирования, сроков начала строительства и сроков ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, в отношении каждого мероприятия (по форме, являющейся приложением № 1 к Договору).

График осуществления мероприятий по комплексному освоению территории может быть изменен по соглашению Сторон.

Застройщик вправе осуществить мероприятия по комплексному освоению территории досрочно.

1.3. Застройщик осуществляет строительство объектов инфраструктуры на Образованных участках в соответствии с требованиями настоящего Договора, за исключением Образованных участков, в отношении которых принято решение об их передаче в собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161-ФЗ):

- 1) предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения объектов регионального или местного значения;
- 2) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования;
- 3) предназначенных в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории для размещения общежитий, необходимых для обеспечения образовательной деятельности в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях.

Земельные участки, в отношении которых принято решение об их передаче в собственность субъектов Российской Федерации, муниципальную собственность в соответствии с требованиями настоящего пункта, исключаются из графиков осуществления мероприятий по комплексному освоению территории путем заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору в порядке, предусмотренном частью 18 статьи 16.1 Закона № 161-ФЗ.

Статья 2. Требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории

2.1. При осуществлении комплексного освоения территории Застройщиком должны быть соблюдены требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства. Максимальный срок разработки проекта планировки и межевания территории в границах земельного участка – 1 год.

При подготовке документации по планировке территории, осуществлении

архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть:

1. Строительство жилья.
2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 22 400 кв. метров.
3. Параметры жилых помещений должны удовлетворять следующим условиям:
 - 3.1. Класс энергосбережения (энергетической эффективности) для многоквартирных домов должен быть не ниже «В» (Высокий).
 - 3.2. Обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность к таким объектам предусмотрены в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30.09.2008 № 22-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области» (вместе с документом «Расчеты показателей для нормативов градостроительного проектирования Омской области»).
 - 3.3. Создание условий для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.
4. Применение строительных и отделочных материалов, а также материалов, используемых в строительстве, разрешенных к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.
5. Показатели санитарно-эпидемиологических требований не ниже установленных нормативными документами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

2.2. При осуществлении комплексного освоения территории разработку документов планировки территории, проектирование, строительство и благоустройство общественных пространств рекомендовано осуществлять с учетом «Стандартов комплексного развития территорий» (далее – Стандарты), разрабатываемых Фондом единого института развития в жилищной сфере, в целях создания комфортной городской среды и обеспечения качества архитектурно-планировочных решений жилой застройки, в соответствии с поручением Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева от 19.09.2016 № ДМ-П16-5574.

Первая книга Стандартов размещена на сайте АО «ДОМ.РФ» в разделе О компании/Деятельность/ Жилая среда.

Книга 1 «Свод принципов комплексного развития городских территорий»:

<https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/documents/Svod-printsipov-kompleksnogo-razvitiya-gorodskih-territorij.pdf>

Приложение к книге: https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/documents/Prilozhenie_k_knige.pdf

Статья 3. Порядок и сроки комплексного освоения территории

- 3.1. Комплексное освоение территории в границах Участков осуществляется в следующем порядке:
 - 3.1.1. Подготовка и обеспечение утверждения в установленном порядке уполномоченным органом документации по планировке территории в границах Участков.
Утверждение проекта межевания, в том числе проекта межевания территории, подготовленного в составе проекта планировки территории, в соответствии с частью 4 статьи 16.2 Закона № 161-ФЗ осуществляется только после принятия АО «ДОМ.РФ» решения о согласии на образование земельных участков.
 - 3.1.2. Образование земельных участков из Участка в соответствии

с утвержденным проектом межевания территории в границах Участков с видами разрешенного использования образуемых земельных участков, предусмотренными документацией по планировке территории.

- 3.1.3. Обеспечение строительства (создания) и передачи в государственную или муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур либо оформление таких объектов в частную собственность, за исключением объектов, указанных в пункте 1.3 настоящего Договора.

Статья 4. Права и обязанности сторон

- 4.1. АО «ДОМ.РФ» обязуется:

- 4.1.1. Рассмотреть подготовленную Застройщиком документацию по планировке территории, представленную в АО «ДОМ.РФ» в соответствии с подпунктом 4.3.1 настоящего Договора, и принять решение о согласии на образование земельных участков из Участка либо при наличии замечаний направить их Застройщику.
- 4.1.2. Предоставить Застройщику в аренду Образованные участки в порядке и на условиях, указанных в Договоре аренды Участка.
- 4.1.3. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образованные земельные участки, предназначенные для строительства объектов недвижимого имущества, на основании обращения Застройщика о приобретении таких земельных участков в собственность осуществить их продажу Застройщику без проведения аукциона по цене и на условиях, определенных в соответствии с Договором аренды.

- 4.2. АО «ДОМ.РФ» вправе:

- 4.2.1. Осуществлять мониторинг реализации мероприятий по комплексному освоению территории, в том числе с применением на Участке, Образованном участке (Образованных участках) камер видеонаблюдения.
- 4.2.2. Требовать устранения замечаний АО «ДОМ.РФ» при разработке Застройщиком документации по планировке территории.
- 4.2.3. Получать от Застройщика сведения (с приложением заверенных копий документации по планировке территории, положительных заключений экспертизы проектной документации, разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, форм статистической и иной отчетности), другие документы, предусмотренные Договором, Договором аренды Участка (Образованных участков), договорами купли-продажи Образованных участков.

- 4.3. Застройщик обязан:

- 4.3.1. Обеспечить подготовку и утверждение уполномоченным органом документации по планировке территории.

До утверждения проекта межевания территории представить документацию по планировке территории АО «ДОМ.РФ» для принятия решения о согласии на образование земельных участков из Участка. При наличии замечаний АО «ДОМ.РФ» по вопросам, затрагивающим его права, учесть данные замечания и повторно представить АО «ДОМ.РФ» указанные документы для принятия решения о согласии на образование земельных участков из Участка. В случае направления уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку осуществить доработку, повторно представить АО «ДОМ.РФ» для принятия решения о согласии на образование земельных участков из Участка и обеспечить

утверждение уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории.

- 4.3.2. На основании решения АО «ДОМ.РФ», указанного в подпункте 4.1.1 настоящего Договора, осуществить образование земельных участков из Участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и направить в АО «ДОМ.РФ» документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Российской Федерации и ограничений (обременений) права в связи с осуществлением АО «ДОМ.РФ» агентских полномочий на образованные участки.
- 4.3.3. Обеспечить выполнение мероприятий по благоустройству территории в границах Участка, в том числе озеленение, до окончания срока аренды Участка, исчисляемого в соответствии с пунктом 6.2 Договора.
- 4.3.4. Подготовить проектную документацию применительно к объектам капитального строительства, планируемым к строительству на Образованных участках, в сроки, позволяющие с учетом нормативных сроков строительства обеспечить ввод в эксплуатацию объектов жилого и иного назначения.
- 4.3.5. Обеспечить строительство (создание) на Образованных участках объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории, за исключением объектов, предусмотренных пунктом 1.3 настоящего Договора.
Обеспечить передачу указанных объектов в государственную или муниципальную собственность либо оформление их в частную собственность или обеспечить их передачу ресурсоснабжающим организациям, организациям коммунального комплекса, иным лицам, обеспечивающим эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства.
Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Участка (Образованного участка) объектов инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в государственную или муниципальную собственность либо до их оформления в частную собственность.
- 4.3.6. Обеспечить строительство на Образованных участках жилья в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, а также в соответствии с параметрами разрешенного строительства.
- 4.3.7. Обеспечить (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) АО «ДОМ.РФ» (его представителям) свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора (в том числе для установки и обслуживания камер видеонаблюдения), а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции представлять АО «ДОМ.РФ» (его представителям) и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.
- 4.3.8. Извещать АО «ДОМ.РФ» и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или иного события, нанесшего (или грозящего нанести) Участку, Образованным участкам, камерам видеонаблюдения АО «ДОМ.РФ» и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

- 4.4. Застройщик вправе:
- 4.4.1. Требовать заключения с ним без проведения торгов договоров аренды Образованных участков на условиях, указанных в протоколе, и на условиях, указанных в Договоре аренды Участка.
 - 4.4.2. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для строительства объектов недвижимого имущества, не являющихся объектами жилищного строительства, приобрести такие земельные участки в собственность без проведения торгов по цене и на условиях, определенных в соответствии с Договором аренды.
 - 4.4.3. После завершения строительства и регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества Арендатор вправе приобрести Образованные участки под данными объектами в собственность без проведения аукциона в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 16.4 Федерального закона № 161-ФЗ.
 - 4.4.4. В случае отказа Арендатора выкупать Образованные участки в порядке, указанном в пункте 4.4.3 Договора, либо непринятия решения о выкупе земельного участка в течение 30 дней со дня регистрации права собственности на созданный объект АО «ДОМ.РФ» в соответствии с частью 7.1 статьи 11 Федерального закона № 161-ФЗ направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения, обосновывающие целесообразность прекращения совершения АО «ДОМ.РФ» юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении таких земельных участков в качестве агента Российской Федерации.
До момента прекращения совершения АО «ДОМ.РФ» юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении таких земельных участков в качестве агента Российской Федерации Арендатор уплачивает плату за фактическое пользование земельным участком в размере, равном арендной плате за Образованный участок.

Статья 5. Ответственность Сторон

- 5.1. 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.
- 5.2. В случае неисполнения обязательства по подготовке проекта планировки территории в срок, предусмотренный подпунктом 2.1 Договора, АО «ДОМ.РФ» вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 0,15% от размера годовой арендной платы за Участок, указанной в пункте 3.4 Договора аренды, за каждый месяц просрочки.
- 5.3. В случае неисполнения мероприятий по освоению территории в сроки, установленные Договором и графиком осуществления мероприятий по комплексному освоению территории, нарушения сроков и требований к минимальному объему осуществления на Образованных участках жилищного и иного строительства (любого из этапов) АО «ДОМ.РФ» вправе за каждое нарушение потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 0,15% от размера годовой арендной платы за соответствующий Образованный участок (Образованные участки), на котором (которых) мероприятия по освоению осуществляются с нарушениями условий Договора, рассчитанной путем умножения указанного в протоколе размера годовой арендной платы в расчете за единицу площади на общую площадь Образованных участков, за каждый месяц просрочки.

- 5.4. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, АО «ДОМ.РФ» вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 0,01% от размера годовой арендной платы за Участок как она определена в пункте 5.3 Договора за каждый день просрочки.
- 5.5. За неисполнение обязанностей, предусмотренных подпунктами 4.3.7, 4.3.8 Договора (в том числе воспрепятствование доступу АО «ДОМ.РФ» (его представителя) на Участок, Образованный участок), непредставление документов и информации, необходимых для проведения проверок, невыполнение требований АО «ДОМ.РФ» об устранении замечаний АО «ДОМ.РФ» вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы годовой арендной платы за Участок, Образованный участок как она определена в пункте 5.3 Договора за каждый факт нарушения.
- 5.6. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в статье 12 Договора.
- 5.7. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

Статья 6. Срок действия Договора

- 6.1. Договор считается заключенным с момента его подписания.
- 6.2. Договор заключается на срок аренды Участков (Образованных участков), указанный в протоколе. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором.

Статья 7. Прекращение Договора. Расторжение Договора. Отказ от исполнения Договора

- 7.1. Договор прекращается исполнением обязательств по комплексному освоению территории на основании соглашения Сторон, подтверждающего надлежащее исполнение. В случае досрочного прекращения Договора аренды Участков (Образованных участков) настоящий Договор прекращается одновременно с Договором аренды Участков (Образованных участков).
- 7.2. Договор может быть расторгнут по решению суда:
 - в случае неисполнения, несвоевременного или ненадлежащего исполнения мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиком, предусмотренным пунктом 1.2 настоящего Договора;
 - по иным основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
- 7.3. При расторжении Договора, прекращении его действия по иным основаниям Стороны обязаны определить судьбу (принадлежность) имущества, расположенного на Участках, Образованном участке (при наличии такого имущества). Если Застройщиком не представлены документы, подтверждающие права третьих лиц на такое имущество, собственником такого имущества признается Застройщик.
- 7.4. Прекращение существования Участков в связи с их разделом или возникновение у третьих лиц прав на Образованные участки не является основанием

для прекращения прав и обязанностей, определенных Договором.

Статья 8. Обстоятельства непреодолимой силы

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.
К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.
- 8.2. 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.
- 8.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

Статья 9. Изменение условий и приостановление строительства. Консервация объекта

- 9.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором случаев, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору.
В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.
- 9.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее пяти рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.
При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объекта, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации объекта и оформить согласованные условия консервации объекта дополнительным соглашением к Договору.
- 9.3. После осуществления консервации объекта Застройщик обязан осуществить государственную регистрацию права собственности на объект, подвергшийся консервации, как на объект незавершенного строительства и осуществить отчуждение объекта незавершенного строительства третьему лицу с обязательством завершения строительства в пределах срока аренды, установленного настоящим Договором.
- 9.4. При осуществлении государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства Застройщик в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации права представляет АО «ДОМ.РФ» копию указанного свидетельства и кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства, сведения о правах третьих лиц (залогодержателей) на указанный объект.

Статья 10. Прочие условия

- 10.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее семи календарных дней со дня таких изменений.
- 10.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 10.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.
- 10.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.
- 10.5. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

Статья 11. Приложения к Договору

Приложения:

1. Форма графика осуществления мероприятий по комплексному освоению территории.
2. Копия протокола (неотъемлемая часть Договора).

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

АО «ДОМ.РФ»:

Акционерное общество «ДОМ.РФ»

125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
ИНН/КПП 7729355614/997950001
в ПАО Сбербанк, г. Москва
корреспондентский счет:
30101810400000000225,
БИК 044525225
40702810138000120231

Застройщик:

От АО «ДОМ.РФ»

От Застройщика

(подпись)

М.П.

(подпись)

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору о комплексном освоении территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, от _____ № _____

График осуществления мероприятий по комплексному освоению территории

№	Наименование мероприятия	Дата начала	Дата завершения	Подтверждающий документ
1	1)			
	2)			
	3)			
2.	1)			
	2)			
	3)			
3.	...			