ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к Извещению

ДОГОВОР АРЕНДЫ

земельного участка для комплексного развития незастроенной территории

№ _____

Дата заключения: _____

Между

АО «ДОМ.РФ»

в качестве арендодателя

И

[●]

в качестве арендатора

Москва

Оглавление[1]

1. Термины и определения....3
2. Предмет Договора....6
3. Срок аренды....7
4. Арендная плата....7
5. Права и обязанности Сторон....9
6. Ответственность Сторон....12
7. Обстоятельства непреодолимой силы....12
8. Регистрация договора аренды....13
9. Досрочное прекращение договора аренды....13
10. Последствия прекращения договора аренды....15
11. Изменение договора аренды....16
12. Уведомления....16
13. Прочие условия....17
14. Адреса и реквизиты Сторон....18

[1] После заполнения настоящей формы нумерация страниц подлежат приведению в соответствие.

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 именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО

в соответствии со статьей 16.10 Федерального закона от 24.07.2008. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – «**Федеральный закон № 161-ФЗ**») и Главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации Арендодателем был проведен аукцион на право заключения договора комплексного развития незастроенной территории (далее - «**Аукцион**»), по итогам которого между Сторонами заключен договор комплексного развития незастроенной территории,

Стороны заключили настоящий Договор аренды земельного участка для комплексного развития незастроенной территории (далее – «**Договор аренды**») о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если иное прямо не предусмотрено в Договоре аренды, используемые в Договоре аренды слова и словосочетания, начинающиеся с заглавной буквы, имеют значения, определенные ниже.

«Акт приема-передачи»	означает акт приема-передачи, подписываемый Сторонами в соответствии с пунктом 3.3 Договора аренды, подтверждающий передачу Участка Арендатору в соответствии с Договором аренды;
«Арендная плата»	означает плату за пользование Участком, размер и порядок платы которой определяется в соответствии с пунктом 4.2 Договора аренды;
«Аукцион»	означает аукцион на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории;
«График мероприятий»	означает график осуществления мероприятий по Комплексному развитию незастроенной территории, приведенный в Приложении № 4 к Договору о КРТ;
«Дата начала аренды»	означает дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка;
«Договор о КРТ»	означает договор комплексного развития незастроенной территории, заключенный Сторонами по итогам Аукциона одновременно с Договором аренды;
«Документация по планировке территории»	означает проект планировки территории и проект межевания территории в отношении Участка, подготовленные в соответствии с Законодательством, и утвержденные в установленном порядке уполномоченным органом;
«Дополнительное соглашение об аренде Образованных участков»	означает дополнительное соглашение к Договору аренды, заключаемое после образования Образованных участков для уточнения количества и характеристик Образованных участков, остающихся во владении и пользовании Арендатора;
«ЕГРН»	означает Единый государственный реестр недвижимости, как он определен в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
«ЕИСЖС»	Единая информационная система жилищного строительства, требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения которой, а также к правилам размещения информации субъектами информации, правилам взаимодействия субъектов информации при использовании ими информационных ресурсов единой информационной системы жилищного строительства, в том числе

	личных кабинетов, правилам хранения и обработки информации, содержащейся в единой информационной системе жилищного строительства, правилам взаимодействия единой информационной системы жилищного строительства с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, и взаимодействия иных информационных систем с единой информационной системой жилищного строительства, а также единым форматам для информационного взаимодействия иных информационных систем с единой информационной системой жилищного строительства, установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».
«Законодательство»	означает законодательство Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен Участок;
«Комплексное развитие незастроенной территории»	означает комплекс мероприятий и действий для целей реализации Решения о КРТ, включающих подготовку и предоставление на утверждение уполномоченному органу Документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, образование земельных участков в границах данной территории, осуществление жилищного и иного строительства, благоустройство территории на Образованных участках в соответствии с требованиями Договора аренды и Договора о КРТ;
«Личный кабинет»	Сервис ЕИСЖС на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет – наш.дом.рф, который предназначен для предоставления информации и документов, имеющих значение для целей исполнения обязательств по Договору аренды, в том числе сведений об использовании Участка/Образованных участков;
«Обеспечение»	означает способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору аренды в соответствии с пунктом 5.18 Договора аренды;
«Образованные участки»	означает земельные участки, образованные из Участка в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации и Договором аренды;
«Постановление № 319»	Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;
«Предыдущий правообладатель»	означает [●], которому на основании решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, подлежит перечислению в соответствии с частью 4.3 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ часть денежных средств от суммы арендной платы за использование находящихся в федеральной собственности земельных участков, а также от цены на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, определенной по итогам аукциона в размере [●]%;

«Протокол»	означает протокол, указанный в Преамбуле Договора аренды, копия протокола приведена в Приложении № 1 к Договору о КРТ;
«Регистрирующий орган»	означает федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, ведения ЕГРН, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, или его территориальный орган;
«Срок аренды»	означает срок аренды, указанный в Статье 3 Договора аренды, в течение которого Арендатор владеет и пользуется Участком/Образованными участками в порядке и на условиях, установленных Договором аренды;
«Участок»	означает земельный участок с кадастровым номером [●], расположенный по адресу: [●], описание и характеристики которого приведены в пункте 2.1 Договора аренды и Приложении № 3 к Договору о КРТ.

1.2. Термины, используемые в Договоре аренды и не определенные в пункте 1.1 Договора аренды, применяются в значении, определенном в Законодательстве.

1.3. В Договоре аренды, если иное не вытекает из его контекста:

1.3.1. под днями подразумеваются календарные дни;

1.3.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе с понедельника по пятницу (включительно), за исключением выходных и нерабочих праздничных дней, установленных в соответствии с Законодательством;

1.3.3. слова, используемые в единственном числе, включают в себя значение множественного числа, и наоборот;

1.3.4. заголовки статей Договора аренды и приложений Договора аренды и/или Договора о КРТ приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора аренды;

1.3.5. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт, подпункт или Приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт, подпункт или Приложение Договора аренды и/или Договора о КРТ;

1.3.6. ссылки на Арендодателя и Арендатора подразумевают также уполномоченных представителей этих Сторон;

1.3.7. если требуется получение одобрения или согласия Арендодателя, или Арендатора, они считаются действительными только в случае, если даны в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Участок за плату во временное владение и пользование для комплексного развития незастроенной территории, а Арендатор обязуется принять на условиях Договора аренды следующий Участок:

Адрес (местоположение): [●],

Кадастровый номер: [●],

Категория земель: [●],

Виды разрешенного использования: [●],

Общая площадь: [●].

Сведения о характеристиках Участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях указаны в выписке из ЕГРН от [●] № [●] (Приложение № 3 к Договору о КРТ).

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 № 161-ФЗ.

Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на Участок: запись в ЕГРН от [●] № [●].

Существующие ограничения (обременения) права: агентские полномочия АО «ДОМ.РФ», запись в ЕГРН от [●] № [●].

Для Участка обеспечен доступ посредством [●].

Прочие ограничения Участка: [●].

Особые отметки: [●].

Сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных на Участке: [●].

Сведения об объектах, расположенных в границах Участка, подлежащих сносу (демонтажу) Арендатором за счет Арендатора в порядке и на условиях, предусмотренных Договором о КРТ, содержатся в Договоре о КРТ [2].

2.2. Арендодатель гарантирует, что на дату заключения Договора аренды Участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, за исключением прав Арендодателя, указанных в пункте 2.4 Договора аренды.

2.3. Участок передается Арендатору во временное владение и пользование для комплексного развития незастроенной территории, осуществляемого в порядке и на условиях, предусмотренных Договором о КРТ.

2.4. 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 № 161-ФЗ.

3. СРОК АРЕНДЫ

3.1. Срок аренды Участка/Образованных участков по Договору аренды составляет [●] лет.

3.2. Срок аренды по Договору аренды начинает течь в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка («**Дата начала аренды**»).

3.3. Акт приема-передачи Участка подписывается Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления на счета Арендодателя и Предыдущего правообладателя, стоимости права на заключение Договора о КРТ в сумме, предусмотренной статьей 3 Договора о КРТ в полном объеме.

3.4. Срок аренды заканчивается в раннюю из дат: (а) дату окончания Срока аренды или (б) дату исполнения Арендатором всех обязательств по Договору аренды и Договору о КРТ.

3.5. Датой исполнения всех обязательств Арендатора по Договору аренды и Договору о КРТ является дата регистрации права собственности на последний из объектов (в том числе возникновения права общей долевой собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным жилым домом), которые должны быть построены на Образованных участках в соответствии с Документацией по планировке территории, при условии ввода в эксплуатацию всех объектов, предусмотренных Документацией по планировке территории, и регистрации прав собственности на все объекты/хотя бы одно помещение в каждом многоквартирном жилом доме.

3.6. В случае, если в течение Срока аренды в Законодательство будут внесены изменения, которые повлекут невозможность осуществления комплексного развития незастроенной территории в срок,

---

[2] Если применимо.

предусмотренный Графиком мероприятий, срок выполнения обязательств по комплексному развитию незастроенной территории, срок разработки и утверждения Документации по планировке территории могут быть увеличены, но не более чем на 6 (шесть) месяцев.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. За владение и пользование Участком/Образованными участками Арендатор обязуется оплачивать Арендную плату.

4.2. Арендная плата начисляется с даты передачи Участка Арендатору по Акту приема-передачи и оплачивается Арендатором в безналичной форме ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца до окончания Срока аренды, с учетом положений пункта 4.11 Договора аренды.

4.3. Размер ежемесячной Арендной платы определяется по формуле:

Ам = А / 12 х S, где

Ам – размер ежемесячной Арендной платы;

А – размер годовой арендной платы в размере [●] за 1 кв. м Участка, указанный в Протоколе;

S – площадь Участка (Образованных участков).

4.4. Размер годовой арендной платы за 1 кв. м Участка, указанный в Протоколе, составляет [●] рублей за 1 кв. м Участка, НДС не облагается, и не подлежит изменению в течение всего Срока аренды.

4.5. Ежемесячные платежи в счет Арендной платы уплачиваются Арендатором в следующем порядке:

4.5.1. [●] % от размера каждого платежа в счет Арендной платы осуществляется Арендатором путем перечисления на счет Арендодателя, указанный в статье 14 Договора аренды;

4.5.2. [●] % от размера каждого платежа в счет Арендной платы осуществляется Арендатором на счет Предыдущего правообладателя, указанный в соглашении, заключенном между Арендодателем и Предыдущим правообладателем (Приложение № 6 к Договору о КРТ).

4.6. Обязанность Арендатора по оплате считается исполненной в день зачисления на расчетные счета АО «ДОМ.РФ» и Предыдущего правообладателя соответствующих сумм, указанных в подпунктах 4.5.1 – 4.5.2 Договора аренды в полном объеме.

Арендатор обязан не позднее дня, следующего за днем оплаты каждого платежа в счет Арендной платы предоставить:

(а) Арендодателю: копии платежных документов, заверенных печатью банка Арендатора, подтверждающих уплату соответствующих частей ежемесячного платежа, указанных в пункте 4.5 Договора аренды на счета АО «ДОМ.РФ» и Предыдущего правообладателя;

(б) Предыдущему правообладателю: копию платежного документа, заверенного печатью банка Арендатора, подтверждающего уплату части платежа, указанного в пункте 4.5.2 Договора аренды на счет Предыдущего правообладателя.

Оплата арендных платежей подтверждается платежными документами, содержащими указание на номер и дату Договора аренды, копии которых представляются АО «ДОМ.РФ» и Предыдущему правообладателю в соответствии с настоящим пунктом и пунктом 4.6 Договора аренды.

4.7. Арендный платеж за период, включающий период использования Участка начиная с месяца, в котором состоялась передача Участка Арендатору на основании Акта приема-передачи до последнего числа месяца, в котором осуществлена государственная регистрация Договора аренды, производится Арендатором единовременно не позднее последнего числа календарного месяца, в котором состоялась государственная регистрация Договора аренды.

4.8. После окончания Срока аренды Арендатор вносит плату за фактическое пользование Участком/Образованными участками (в размере, равном ежемесячному платежу, в сроки, указанные в пункте 4.2 с учетом пункта 4.5 Договора аренды до наступления событий, указанных в пункте 4.11 Договора аренды либо до прекращения полномочий Арендодателя в качестве агента

Российской Федерации на основании акта приема-передачи Участка/Образованных участков уполномоченному государственному органу.

Общие положения об оплате

4.9. Арендодатель вправе запросить предоставление копий платежных документов, подтверждающих перечисление Арендной платы; в этом случае Арендатор обязан предоставить запрошенные документы в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения соответствующего запроса.

4.10. Арендатор обязан вносить Арендную плату от своего имени, указав в платежном документе в графе «назначение платежа»: «оплата Арендной платы за [●] (указать месяц и год, за которые оплачивается арендная плата) по Договору аренды № [●] от «[●]» [●] г.». Третьи лица вправе оплатить Арендную плату за Арендатора, указав в платежном документе в графе «назначение платежа»: «оплата Арендной платы за [*наименование Арендатора*] за [●] (указать месяц и год, за которые оплачивается арендная плата) по Договору аренды № [●] от «[●]» [●] г.» В отсутствие указанных деталей в назначении платежа Арендатор не вправе ссылаться на платеж, осуществленный за него третьим лицом.

4.11. Обязательство Арендатора по уплате Арендной платы оканчивается:

4.11.1. Досрочно в отношении отдельного Образованного участка в дату регистрации права собственности первого собственника на любое из помещений в многоквартирном жилом доме, при условии, что многоквартирный жилой дом является единственным объектом, предусмотренным Документацией по планировке территории в границах соответствующего Образованного участка.

4.11.2. Досрочно в отношении пятна застройки под многоквартирным жилым домом (часть Образованного участка, ограниченная линиями фасада многоквартирного жилого дома) в дату регистрации права собственности первого собственника на любое из помещений в многоквартирном жилом доме, при условии, что:

(а) многоквартирный жилой дом является не единственным объектом, предусмотренным Документацией по планировке территории в границах соответствующего Образованного участка,

(б) земельный участок под многоквартирным жилым домом не сформирован (не образован).

4.11.3. В иных, предусмотренных Законодательством, Договором о КРТ или соглашением Сторон случаях.

4.12. В случае прекращения аренды в отношении Образованных участков по основаниям, предусмотренным Договором аренды и (или) Договором о КРТ, Арендатор вправе обратиться к Арендодателю с запросом о перерасчете Арендной платы путем уменьшения показателя S в формуле, указанной в пункте 4.3 Договора аренды, на площадь соответствующего Образованного участка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендодатель обязуется:

5.1. Передать Участок Арендатору по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 3.33.3 Договора аренды.

5.2. При проведении проверок соблюдения Арендатором условий Договора аренды соблюдать Законодательство, а также права и законные интересы Арендатора.

5.3. Принять решение о согласии на образование из Участка земельных участков в соответствии с Документацией по планировке территории в порядке, установленном Договором о КРТ.

5.4. После утверждения Документации по планировке территории в границах Участка предоставить Арендатору без торгов Образованные участки в аренду путем заключения дополнительного соглашения к Договору аренды, за исключением Образованных участков, не подлежащих передаче в аренду в соответствии с условиями Договора о КРТ.

Арендатор обязуется:

5.5. Принять Участок по Акту приема-передачи в порядке, в сроки и на условиях, предусмотренных в Договоре аренды.

5.6. Не использовать Участок любым способом до дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка.

5.7. Использовать Участок/Образованные участки в соответствии с видом разрешенного использования Участка/Образованных участков исключительно для целей выполнения обязательств по Договору о КРТ.

5.8. Соблюдать установленные Законодательством ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участком/Образованными участками, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участка/Образованных участков.

5.9. 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.

5.10. Уплачивать Арендную плату в размере, в срок и в порядке, установленные в Статье 4 Договора аренды.

5.11. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на Участок (Образованные участки) для осмотра и проверки соблюдения условий Договора аренды и Договора о КРТ, 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 Арендодателю и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

5.12. Извещать Арендодателя и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку (Образованным участкам), камерам видеонаблюдения и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

5.13. Обеспечить передачу в Регистрирующий орган документов для государственной регистрации:

5.13.1. Договора аренды - в срок, не превышающий 10 (десять) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участка;

5.13.2. дополнительных соглашений к Договору аренды, включая Дополнительное соглашение об аренде Образованных участков, предусмотренное пунктом 5.15.5 Договора аренды, - в срок, не превышающий 10 (десять) календарных дней с даты подписания их обеими Сторонами.

5.14. Место и орган для представления документов для осуществления регистрационных действий, указанных в пункте 5.13 Договора аренды, определяются по выбору Арендатора.

5.15. Осуществить Комплексное развитие незастроенной территории в порядке, на условиях и в сроки, установленные Договором о КРТ, в том числе:

5.15.1. в течение [●] с даты подписания Акта приема-передачи Участков подготовить Документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, и обеспечить ее утверждение уполномоченным органом;

5.15.2. осуществить образование земельных участков из Участка в соответствии утвержденной Документацией по планировке территории, в отношении которой Арендодателем принято решение о согласии на образование земельных участков из Участка;

5.15.3. в течение 2 (двух) месяцев с даты утверждения уполномоченным органом Документации по планировке территории обеспечить осуществление кадастровых работ, проведение государственного кадастрового учета и регистрацию права собственности Российской

Федерации, а также ограничений в виде агентских полномочий Арендодателя на Образованные участки;

5.15.4. направить в адрес Арендодателя выписки из ЕГРН в отношении Образованных участков в течение 10 (десяти) рабочих дней после постановки на кадастровый учет;

5.15.5. в течение 3 (трех) месяцев с даты утверждения уполномоченным органом Документации по планировке территории заключить с Арендодателем дополнительное соглашение к Договору, содержащее сведения о передаче в аренду Арендатору Образованных участков, за исключением Образованных участков, не подлежащих предоставлению в аренду в соответствии с условиями Договора о КРТ;

5.15.6. Осуществить строительство на Образованных участках объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур до завершения строительства последнего из предусмотренных Документацией по планировке территории объектов жилого назначения.

5.15.7. Осуществить строительство всех объектов, предусмотренных Документацией по планировке территории до окончания Срока аренды.

5.16. Предоставлять Арендодателю отчетность о выполнении Графика мероприятий в порядке и сроки, предусмотренные Договором о КРТ.

5.17. Предоставлять информацию и документы, имеющие значение для целей исполнения обязательств по Договору аренды и (или) Договору о КРТ, в том числе сведений об использовании Участка/Образованных участков, посредством Личного кабинета в порядке, предусмотренном пунктом 12.4 Договора аренды.

5.18. Предоставить Арендодателю Обеспечение в порядке и на условиях, установленных Договором о КРТ.

5.19. Не передавать права по Договору аренды третьим лицам.

5.20. Во всех случаях, предусмотренных Договором аренды или Законодательством, в том числе при расторжении Договора аренды, освободить Участок/Образованные участки от имущества Арендатора или возместить Арендодателю понесенные им обоснованные и подтвержденные расходы на такое освобождение Участков/Образованных участков.

5.21. Произвести за свой счет оплату государственных пошлин и иных расходов, связанных с государственной регистрацией Договора аренды, Дополнительного соглашения об аренде Образованных участков, иных дополнительных соглашений к Договору аренды.

5.22. В соответствии с пунктом 13 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации Арендатор обязан осуществлять допуск на земельный участок, расположенный в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, в целях обеспечения его безопасности[3].

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации Арендатор обязан обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе[4].

Арендодатель вправе:

5.23. Осуществлять контроль за использованием Участка/Образованных участков, осуществлением строительства и проверку соблюдения иных условий Договора аренды.

5.24. Проводить проверки соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ, установленным Договором аренды и (или) Договором о КРТ, в том

[3] Если применимо.

[4] Применимо в случае расположения Участка в границах береговой полосы водного объекта общего пользования.

числе, в отсутствие Арендатора, в случае, если Арендатор был уведомлен о проведении проверки и не обеспечил присутствие своего уполномоченного представителя.

5.25. Получать от Арендатора любые сведения, связанные с Комплексным развитием незастроенной территории, с приложением заверенных копий запрашиваемых документов, в том числе: положительные заключения экспертизы проектной документации, разрешения на строительство объектов, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, формы статистической и иной отчетности.

Арендатор вправе:

5.26. В течение Срока аренды владеть и пользоваться Участком/Образованными участками для осуществления Комплексного развития незастроенной территории и выполнения обязательств по Договору аренды и Договору о КРТ.

5.27. Выполнить свои обязательства по Договору аренды и Договору о КРТ до окончания Срока аренды.

5.28. Привлечь к исполнению обязательств по Договору о КРТ и Договору аренды иное лицо (лиц) в порядке и на условиях, предусмотренных Договором о КРТ.

5.29. Передать Участок (Образованный участок/Образованные участки) для целей комплексного развития незастроенной территории в субаренду лицу (лицам), привлеченному к исполнению обязательств по Договору аренды и Договору о КРТ в соответствии с пунктом 5.28 Договора аренды без согласия Арендодателя на срок, не превышающий Срока аренды. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Арендатор несет ответственность как за свои собственные действия (бездействие). О передаче Участка (Образованных участков) в субаренду лицу, указанному в настоящем пункте, Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации договора субаренды или даты заключения такого договора в случае если он не требует регистрации в соответствии с Законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора аренды Сторона, нарушившая условия Договора аренды, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с Законодательством.

6.2. В случае неисполнения или просрочки исполнения обязательств по внесению Арендной платы в сроки и размере, предусмотренные Статьей 4 Договора аренды, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплатить неустойку в размере установленном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения или просрочки исполнения обязательств, предусмотренных Договором аренды, Арендодатель вправе потребовать применения мер ответственности, предусмотренных Договором о КРТ.

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

6.5. Перечисление денежных средств в уплату неустойки и убытков по Договору аренды осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в Статье 14 Договора аренды.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) - чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в период действия аренды, которые нельзя было разумно ожидать при заключении Договора аренды, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон.

7.2. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон Договора аренды обстоятельства.

7.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.

7.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из Договора аренды, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне документ, выданный компетентным органом.

7.5. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора аренды приостанавливается до момента, определяемого Сторонами, или на период действия соответствующих обстоятельств непреодолимой силы. Если иное не будет согласовано Сторонами, обстоятельства непреодолимой силы не освобождают Арендатора от обязанности по оплате Арендной платы.

8. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка в соответствии с пунктом 3.3 Договора аренды при условии подписания Договора о КРТ Арендатор обязан передать Договор аренды в Регистрирующий орган для государственной регистрации.

8.2. Договор аренды считается заключенным для Сторон и вступает в силу с даты его подписания Сторонами, при условии одновременного подписания Сторонами Договора о КРТ. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае не подписания одной из Сторон Договора о КРТ, Договор аренды не считается заключенным.

8.3. Договор аренды считается заключенным для третьих лиц с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии одновременного подписания Сторонами Договора аренды и Договора о КРТ. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае не подписания одной из сторон Договора о КРТ, Договор аренды не считается заключенным и не подлежит государственной регистрации.

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

8.5. Договор аренды заканчивается в раннюю из дат:

(а) дату окончания Срока аренды или

(б) после исполнения Арендатором всех обязательств по Договору аренды.

9. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

9.1. Договор аренды может быть досрочно расторгнут:

9.1.1. по соглашению Сторон;

9.1.2. по требованию одной из Сторон – в судебном порядке в случаях, установленных Законодательством и Договором аренды; или

9.1.3. по требованию Арендодателя – в одностороннем внесудебном порядке в случаях, установленных Законодательством и Договором аренды.

9.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора аренды в случае одностороннего отказа Арендодателя от Договора о КРТ по основаниям, предусмотренным Законодательством и Договором о КРТ.

9.3. В случае возникновения оснований для отказа Арендодателя от Договора аренды, указанных в пункте 9.2 Договора аренды, Арендодатель одновременно с уведомлением об одностороннем отказе от Договора о КРТ направляет Арендатору заказным почтовым отправлением уведомление об одностороннем отказе Арендодателя от Договора аренды, которое подтверждает прекращение

соответствующих прав Арендатора и является основанием для государственной регистрации прекращения аренды, а также обращается в уполномоченный в Регистрирующий орган с заявлением о внесении в ЕГРН записи о прекращении Договора аренды (если применимо).

9.4. Для целей отношений между Сторонами Договор аренды считается прекращенным с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от Договора аренды либо в случае, если направленное Арендодателем в соответствии настоящим пунктом уведомление возвратилось к Арендодателю - с момента проставления организацией почтовой связи отметки о невручении (неполучении) отправления Арендатором по причине, не зависящей от Арендодателя (в том числе, о возврате почтового отправления в связи с истечением срока хранения).

9.5. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора аренды в случае:

9.5.1. использования Участка/Образованных участков способами, приводящими к его (их) порче;

9.5.2. невнесения Арендатором Арендной платы более двух раз подряд по истечение срока, установленного Статьей 4 Договора аренды

9.5.3. в случае нарушения Арендатором обязательства по предоставлению Обеспечения, предусмотренного Договором о КРТ;

9.5.4. в случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 5.19 Договора аренды[5].

9.6. Арендатор вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора аренды в случае:

9.6.1. непредставления Арендодателем Участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий в пользовании Участком/Образованными участками в соответствии с условиями Договора аренды или назначением Участка/Образованных участков;

9.6.2. наличия у переданного Арендодателем Участка каких-либо характеристик / недостатков, которые препятствуют исполнению обязательств по Договору аренды и Договору о КРТ, если информация о данных характеристиках / недостатках не была предоставлена Арендодателем при заключении Договора аренды, и при этом они не были и не могли быть заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при заключении Договора аренды;

9.6.3. если Участок/Образованные участки в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для исполнения обязательств, предусмотренных Договором о КРТ и (или) Договором аренды.

9.7. При расторжении Договора аренды Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке/Образованных участках (при наличии такого имущества). Если Арендатором не представлены документы, подтверждающие права третьих лиц на такое имущество, собственником такого имущества признается Арендатор.

9.8. Если в течение 3 (трех) месяцев после окончания Срока аренды Арендатор не осуществляет государственную регистрацию права собственности на объекты недвижимости, находящиеся на Образованных участках, то указанные объекты недвижимости переходят в собственность Российской Федерации. Действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, осуществляются Арендодателем.

10. ПОСЛЕДСТВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

10.1. В случае досрочного прекращения Договора аренды платежи, указанные в Статье 4 Договора аренды, выплаченные Арендатором до даты прекращения Договора аренды, возврату Арендатору

[5] Не передавать права по Договору аренды третьим лицам.

не подлежат. В любом случае прекращения Договора аренды обязанность Арендатора по оплате Арендной платы прекращается в дату передачи Участка/Образованных участков по акту приема-передачи Арендодателю.

10.2. Неотделимые улучшения Участка/Образованных участков, произведенные в период действия Договора аренды до начала строительства объектов жилого и иного назначения, переходят в собственность Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендатору.

10.3. В случае досрочного расторжения Договора аренды Арендатор обязуется освободить Участок/Образованные участки и возвратить Арендодателю Участок/Образованные участки в соответствии с требованиями статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации. Для оформления возврата Участка/Образованных участков Арендатор составляет и подписывает два экземпляра акта приема-передачи по образцу акта приема-передачи, составленного Сторонами при заключении Договора аренды, и направляет их Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления. В разумный срок после направления уведомления Арендатору о расторжении Договора аренды Арендодатель осуществляет осмотр Участка/Образованных участков и по результатам осмотра:

10.3.1. при отсутствии претензий к состоянию Участка/Образованных участков подписывает акт приема-передачи, при этом датой передачи Участка/Образованных участков считается дата, указанная на акте приема-передачи Арендатором;

10.3.2. в случае, если на Участке/Образованных участках обнаружен строительный мусор или иные загрязнения, Арендодатель отказывается от подписания акта приема-передачи. В этом случае, Арендатор обязан устранить указанные Арендодателем недостатки в течение 14 (четырнадцати) дней с даты соответствующего осмотра или уведомления, если представитель Арендатора не присутствовал при осмотре. По истечении указанного четырнадцатидневного срока Арендодатель производит повторный осмотр Участка/Образованных участков и:

(а) при условии выполнения требований Арендодателя, Арендодатель подписывает акт приема-передачи Участка/Образованных участков; в этом случае Участок/Образованные участки считаются переданными в дату повторного осмотра Участка/Образованных участков Арендодателем;

(б) в случае, если Арендатор не выполнил указанные Арендодателем действия, Арендодатель осуществляет освобождение Участка/Образованных участков самостоятельно. В этом случае датой передачи Участка/Образованных участков Арендатор указывает дату окончания работ, необходимых для восстановления Участка/Образованных участков до состояния, в котором их получил Арендатор в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации. Арендатор обязан компенсировать Арендодателю понесенные им в связи с восстановлением состояния Участка/Образованных участков расходы в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования.

10.4. В случае неисполнения Арендатором обязательств по возврату Арендодателю Участка/Образованных участков/ в срок согласно пункту 10.3 Договора аренды, Арендодатель вправе предпринять действия по прекращению арендных отношений в соответствии с Законодательством и внутренними нормативными актами, при условии, что:

(а) Участок/Образованные участки свободны от имущества Арендатора с учетом пункта 10.3 Договора аренды;

(б) Арендатор не использует Участок/Образованные участки.

10.5. Досрочное прекращение Договора аренды влечет досрочное прекращение договора (договоров) субаренды.

11. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА. КОНСЕРВАЦИЯ ОБЪЕКТА

11.1. Изменение условий Договора аренды по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором аренды случаев, а также когда изменение условий вызвано

обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями Законодательства и обязательных актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору аренды.

11.2. Внесение изменений и дополнений в Договор аренды осуществляется в форме дополнительных соглашений к Договору аренды.

11.3. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объектов, возводимых на Образованных участках незамедлительно, но в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

11.4. При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объектов, возводимых на Участке/Образованных участках, Стороны обязуются согласовать порядок и сроки консервации объекта и оформить согласованные условия консервации объекта и изменения Графика мероприятий дополнительным соглашением к Договору аренды.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Если иное не предусмотрено Договором аренды, любые уведомления (в том числе одобрения, согласия, заявления, требования и иные сообщения, направляемые в соответствии с Договором аренды) должны быть сделаны в письменном виде и переданы Стороне под роспись либо направлены Стороне курьерской службой с уведомлением о доставке, либо направлены Стороне по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по ее почтовому адресу, указанному в Статье 14 Договора аренды, если Сторона-адресат не уведомила Сторону-отправителя об изменении почтового адреса, либо по иному почтовому адресу, сообщенному Стороной-адресатом.

12.2. Любые уведомления и документы считаются доставленными в дату вручения (в случае передачи под роспись), либо в дату, указанную в уведомлении о доставке (в случае направления курьерской службой), либо в дату, указанную в уведомлении о вручении (в случае направления заказным письмом с уведомлением о вручении).

12.3. Стороны обязаны незамедлительно в письменной форме информировать друг друга об изменении своих адресов, банковских реквизитов, указанных в Договоре аренды, а также о своей реорганизации. При этом срок уведомления в любом случае не может превышать 7 (семь) рабочих дней с даты такого изменения. Неуведомление другой Стороны о таких изменениях лишает не уведомившую об изменениях Сторону права ссылаться на такие изменения.

12.4. Порядок предоставления информации и документов посредством Личного кабинета в ЕИСЖС:

12.4.1. В целях предоставления информации и документов, имеющих значение для целей исполнения обязательств по Договору аренды, в том числе сведений об использовании Участка/Образованных участков, Арендатор использует Личный кабинет.

12.4.2. Арендодатель размещает на сайте наш.дом.рф правила и требования по использованию Личного кабинета (далее – «Правила»). Правила являются неотъемлемой частью Договора аренды, публикуемой на сайте наш.дом.рф и размещаемой в Личном кабинете. Арендодатель уведомляет Арендатора о внесении изменений в Правила путем размещения изменений в Личном кабинете, а Арендатор обязуется соблюдать Правила с учетом всех внесенных изменений с даты размещения таких изменений в Личном кабинете.

12.4.3. В целях обеспечения исполнения условий Договора аренды в части обмена информацией и документами в рамках исполнения Договора аренды, Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Арендатору Участка по Акту приема-передачи:

12.4.3.1. В случае отсутствия у Арендатора Личного кабинета получить доступ к Личному кабинету в соответствии с правилами и требованиями, предусмотренными Постановлением № 319, а также Правилами, и письменно уведомить Арендодателя о получении доступа к Личному кабинету.

12.4.3.2. При наличии у Арендатора Личного кабинета письменно уведомить Арендодателя о наличии Личного кабинета.

12.4.4. Арендатор обязуется размещать посредством Личного кабинета документы и информацию, обязанность по предоставлению которых предусмотрена Договором аренды и Договором о КРТ, включая сведения о документации по планировке территории, о полученных разрешениях на строительство и разрешениях на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, фотографии хода строительства, планы-графики освоения территории, а также иные сведения и документы, начиная с 11 (одиннадцатого) рабочего дня с даты передачи Арендатору Участка по Акту приема-передачи в соответствии с Правилами.

12.4.5. Документы и информация, размещенные Арендатором в Личном кабинете, признаются Сторонами надлежащим исполнением обязательств по предоставлению информации и документов Арендатором, имеющими значение для целей исполнения обязательств по Договору аренды.

12.4.6. Документы и информация размещаются Арендатором в Личном кабинете способами, предусмотренными Правилами, в том числе в виде электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, и в сроки, установленные Договором аренды, а в случае отсутствия указанных сроков в Договоре аренды – не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты наступления события, имеющего значение для целей исполнения обязательств Арендатора по Договору аренды.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. В случае, когда Договор аренды заключается и исполняется Арендатором в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, залог права аренды Арендатора, предусмотренный статьями 64.1, 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

13.2. Вопросы, не урегулированные Договором аренды, разрешаются в соответствии с Законодательством.

13.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора аренды, решаются Сторонами путем переговоров.

13.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

13.5. Договор аренды составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для Регистрирующего органа.

13.6. Расходы по оплате государственных пошлин и иных расходов, связанных с государственной регистрацией Договора аренды и дополнительных соглашений, включая Дополнительное соглашение об аренде Образованных участков, возлагаются на Арендатора.

13.7. Для подтверждения фактов и обстоятельств по Договору аренды, Стороны передают друг другу оригиналы документов или их нотариально заверенные копии, либо копии, заверенные уполномоченными лицами с учетом положений пункта 12.4 Договора аренды.

13.8. В соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ Арендодатель выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества. При заключении и исполнении настоящей сделки Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящей сделки законодательством Российской Федерации как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства Российской Федерации в том числе к порядку проведения торгов. Информацию о предложениях об оказании услуг или совершении действий, направленных на ограничение конкуренции при проведении Арендодатель торгов в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ, необходимо сообщить на «горячую линию» по противодействию коррупции по телефону 8 (800) 775-71-11 или адресу электронной почты ANTIKORD@DOMRF.RU.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	**Арендатор:**
АО «ДОМ.РФ»	**[●]**
125 009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10	
ОГРН 1 027 700 262 270	
ИНН/КПП 7 729 355 614/997 950 001	
расчетный счет: 4 050 181 000 0 010 056 575 в АО «Банк ДОМ.РФ»	
корреспондентский счет: 3 010 181 034 5 250 000 266	
БИК: 044 525 266	
От Арендодателя	От Арендатора
_____	_____
(подпись) М.П.	(подпись) М.П.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ к

Договору аренды земельного участка для комплексного развития незастроенной территории

г. Москва «_____» _____ 20 __ г.

Стороны Договора аренды земельного участка для комплексного развития незастроенной территории № [●] от [●], (далее - «**Договор аренды**»):

Акционерное общество «ДОМ.РФ», являющееся Арендодателем, в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

[●], являющееся Арендатором, в лице [●], действующего на основании [●], с другой стороны (далее совместно – «**Стороны**»),

в соответствии с пунктом 3.3 Договора аренды составили настоящий акт приема-передачи земельного участка (далее – **«Акт приема-передачи»**) о нижеследующем:

1. Арендодатель при подписании настоящего Акта приема-передачи передал Арендатору, а Арендатор принял Участок:

   кадастровый номер [●],

   общая площадь [●],

   место нахождения участка: [●].

2. Арендатор произвел осмотр Участка при подписании настоящего Акта приема-передачи и принимает его в том качестве и состоянии, которые существуют на момент подписания настоящего Акта приема-передачи.

3. С момента подписания настоящего Акта приема-передачи бремя содержания, уборки и охраны Участка переходит к Арендатору.

4. Используемые в настоящем Акте приема-передачи термины, написанные с заглавной буквы и не определённые в настоящем Акте приема-передачи, имеют значения, указанные в Договоре аренды.

5. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для подачи в Регистрирующий орган.

Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
АО «ДОМ.РФ»	[●]
От Арендодателя	От Арендатора
_____	_____
(подпись) М.П.	(подпись) М.П.