Проект Договора аренды земельного участка

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Санкт-Петербург "___" _____ 20__ г.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете, в лице _____,
должность, фамилия, имя, отчество (при наличии)
действующего на основании _____ от __.___._____,
устава, положения, доверенности
с одной стороны,
и
_____,
полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица
именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____,
должность и/или фамилия, имя, отчество (при наличии)
действующего на основании _____
_____
указать наименование и реквизиты положения, устава, доверенности и т.п.
с другой стороны (далее - Стороны), на основании Протокола о результатах аукциона от ___.___._____ N _____ заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять и использовать на условиях аренды земельный участок _____,
кадастровый номер
находящийся по адресу: _____
_____,
площадью _____ кв. м _____, именуемый в дальнейшем
площадь прописью
"Участок".

Передача Участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи Участка, подписываемым Сторонами и являющимся неотъемлемым приложением к Договору.

1.2. Участок предоставляется для _____
цель использования Участка Арендатором

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

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

Вид разрешенного использования Участка в соответствии со сведениями, указанными в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об Участке (далее - ЕГРН): _____.

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации изменение вида разрешенного использования Участка не допускается.

2. Описание Участка

2.1. Границы Участка обозначены в прилагаемой к Договору выписке из ЕГРН, которая является неотъемлемой частью Договора.

2.2. ***Вариант 1.*** *Участок расположен вне границ территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.*

На Участке имеется(ются):

а) _____.
(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные, их характеристики)

б)_____.
указываются зоны с особыми условиями использования территорий (при

наличии)

На Участке размещены (планируются к размещению на основании оформленных разрешительных документов) следующие рекламные конструкции, включенные в Схему размещения рекламных конструкций на земельных участках независимо от форм собственности, а также на зданиях или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, утвержденную в установленном порядке Правительством Санкт-Петербурга (далее - Схема; рекламные конструкции):

_____

район Санкт-Петербурга, адрес, тип рекламной конструкции, формат

_____ <*>.

информационного поля, координата X, м, координата Y, м

Арендатор подтверждает, что указанные рекламные конструкции не препятствуют (не воспрепятствуют) использованию Участка в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора <*>.

<*> *Абзацы включаются в случае, если на Участке размещены (планируются к размещению на основании оформленных разрешительных документов) рекламные конструкции, включенные в Схему.*

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

Вариант 2. *Участок расположен в границах территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации.*

Участок расположен в границах территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации: _____.

(наименование объекта культурного наследия)

На Участке имеются: _____.

(коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики)

На Участке размещены (планируются к размещению на основании оформленных разрешительных документов) следующие рекламные конструкции, включенные в Схему размещения рекламных конструкций на земельных участках независимо от форм собственности, а также на зданиях или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, утвержденную в установленном порядке Правительством Санкт-Петербурга (далее - Схема; рекламные конструкции):

_____

район Санкт-Петербурга, адрес, тип рекламной конструкции, формат

_____ <**>.

информационного поля, координата X, м, координата Y, м

Арендатор подтверждает, что указанные рекламные конструкции не препятствуют (не воспрепятствуют) использованию Участка в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора <**>.

<**> *Абзацы включаются в случае, если на Участке размещены (планируются к размещению на основании оформленных разрешительных документов) рекламные конструкции, включенные в Схему.*

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

Вариант 3. *Согласно правовому акту об отнесении объекта недвижимости к памятнику истории и культуры народов Российской Федерации, охранному обязательству Участок является объектом культурного наследия.*

Участок является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с _____

_____

(реквизиты правового акта об отнесении земельного участка к памятникам истории и культуры народов Российской Федерации и охранного обязательства)

На Участке имеются: _____.
(коммуникации, в т.ч. подземные, и их характеристики)

На Участке размещены (планируются к размещению на основании оформленных разрешительных документов) следующие рекламные конструкции, включенные в Схему размещения рекламных конструкций на земельных участках независимо от форм собственности, а также на зданиях или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, утвержденную в установленном порядке Правительством Санкт-Петербурга (далее - Схема; рекламные конструкции):

_____
район Санкт-Петербурга, адрес, тип рекламной конструкции, формат
_____ <***>.
информационного поля, координата X, м, координата Y, м

Арендатор подтверждает, что указанные рекламные конструкции не препятствуют (не воспрепятствуют) использованию Участка в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора <***>.

<***> *Абзацы включаются в случае, если на Участке размещены (планируются к размещению на основании оформленных разрешительных документов) рекламные конструкции, включенные в Схему.*

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

На участке расположены объекты движимого имущества _____ <****>.
объекты и их характеристика, правообладатель (при наличии сведений)

Арендатор:

- подтверждает, что перечисленные объекты движимого имущества не препятствуют использованию Участка в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора;
- решает за счет собственных средств без компенсации произведенных затрат имущественно-правовые вопросы в отношении имущества, расположенного в границах Участка, путем совершения любых не противоречащих закону и иным правовым актам действий <****>.

<****> *Абзацы включаются в текст Договора в вариантах 1, 2 и 3 пункта* 2.2 Договора в случаях, если

- на Участке находятся объекты движимого имущества и Комитетом получено гарантийное письмо правообладателя движимого имущества об освобождении Участка от принадлежащего ему движимого имущества;
- если земельный участок, занятый движимым имуществом третьих лиц, на момент принятия решения о проведении аукциона не используется правообладателем движимой вещи (информация о принадлежности выявленной на земельном участке движимой вещи в Комитете/ГКУ отсутствует).

2.3. Арендатор не вправе возводить на Участке здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

3. Срок действия Договора и арендная плата

3.1. Договор действует по _____ и вступает в силу с момента его _____.
(подписания, государственной регистрации)

3.2. Условия Договора распространяются на правоотношения Сторон, возникшие с _____.

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока, указанного в пункте 3.2 Договора.

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

Величина годовой арендной платы Агод за пользование Участком составляет _____ (_____);
цифрами *прописью*

плата за аренду Участка в месяц составляет _____ руб.

цифрами

3.5. В случае если в соответствии с п. 2.2 Договора на Участке размещены рекламные конструкции, включенные в Схему на дату подписания Договора, расчет арендной платы, указанный в пункте 3.4 Договора, осуществляется только за часть Участка, не занятую рекламными конструкциями.

3.6. Арендатор перечисляет арендную плату помесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца. Арендатор перечисляет арендную плату за январь до 31 января.

Для целей настоящего Договора:

платежным периодом признается один месяц;

первым платежным периодом признается период времени, равный трем месяцам с даты подписания настоящего Договора.

3.7. Арендная плата по договору вносится арендатором:

Вариант 1 *(включается в текст Договора в случае, если Договор с Арендатором заключается от имени Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - КИО) Управлением по работе с крупными контрагентами КИО <**>):*

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 784201001

УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга)

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

БИК 014030106

Номер казначейского счета: N 03100643000000017200

Номер банковского счета: N 40102810945370000005

КБК _____(в соответствии с источником дохода)

ОКТМО: *по месту расположения объекта*

Пени и штрафы вносятся арендатором:

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 784201001

УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга)

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

БИК 014030106

Номер казначейского счета: N 03100643000000017200

Номер банковского счета: N 40102810945370000005

КБК: 830 1 16 07090 02 0000 140

ОКТМО: *по месту расположения объекта.*

---

*<**> Договор с Арендатором заключается Управлением по работе с крупными контрагентами КИО в случае, если Арендатор является лицом, входящим в Перечень организаций, утвержденный приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 19.07.2017 N 71-п.*

Вариант 2 *(включается в текст Договора в случае, если Договор с Арендатором заключается от имени КИО Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением "Имущество Санкт-Петербурга"):*

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001

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

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

БИК 014030106

Номер казначейского счета: N 03100643000000017200

Номер банковского счета: N 40102810945370000005

КБК _____ (в соответствии с источником дохода)

ОКТМО: *по месту расположения объекта*

Пени и штрафы вносятся арендатором:

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001

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

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

БИК 014030106

Номер казначейского счета: N 03100643000000017200

Номер банковского счета: N 40102810945370000005
КБК: 830 1 16 07090 02 0000 140
ОКТМО: *по месту расположения объекта.*

3.8. **Вариант 1** *(включается в текст Договора в случае, если сумма внесенного задатка не превышает размера арендной платы за первый платежный период по Договору).*

Сумма внесенного задатка в размере _____ руб. засчитывается в счет
(цифрами)
арендной платы за первый платежный период (три месяца) по Договору.

Вариант 2 *(включается в текст Договора в случае, если сумма внесенного задатка превышает размер арендной платы за первый платежный период по Договору).*

Сумма внесенного задатка в размере _____ руб. засчитывается
(цифрами)
в счет арендной платы по Договору следующим образом:

- в счет арендной платы за первый платежный период (три месяца) по Договору засчитывается сумма, составляющая _____ руб.
(цифрами)

- в счет арендной платы за последующие платежные периоды (один месяц) по Договору засчитывается сумма, составляющая разницу между суммой внесенного задатка и размером арендной платы за первый платежный период по Договору, в размере _____ руб.
(цифрами)

4. Обязанности сторон

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщить Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в пункте 4.3.5 Договора.

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

4.1.3. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать участок исключительно в соответствии с целью, указанной в пункте 1.2 Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

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

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

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

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемых Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

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

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал юридического лица и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.10. Уведомлять Арендодателя о размещении на Участке планировавшихся к размещению в соответствии с пунктом 2.2 Договора рекламных конструкций, включенных в Схему на дату подписания Договора, их владельцами.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

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

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

<> Пункт 4.3.13 включается в текст Договора в случае, если Участок расположен в пределах водоохранной зоны (прибрежной защитной полосы) водного объекта.*

4.3.14. В случае если на Участке размещены либо размещаются в период действия Договора в соответствии с пунктом 2.2 Договора рекламные конструкции, включенные в Схему на дату подписания Договора, обеспечивать допуск представителей владельцев рекламных конструкций или представителей организаций, осуществляющих их эксплуатацию, в целях обеспечения надлежащего содержания и эксплуатации рекламных конструкций в соответствии с условиями договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в государственной собственности Санкт-Петербурга, а также на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, и разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в Санкт-Петербурге.

4.3.15. При необходимости проведения на Участке землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия, обеспечить проведение государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с требованиями федерального законодательства <*>.

<*> *Пункт 4.3.15 включается в текст Договора в случае, если Участок расположен в границах территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации.*

4.3.16. Если Участок является памятником истории и культуры или входит в его состав либо на него в соответствии с законодательством об охране памятников истории и культуры распространяется охранный статус такого памятника:

- в течение 20 дней с даты подписания Договора обратиться для оформления охранного обязательства в отношении Участка в орган, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее в настоящем пункте - уполномоченный орган);

- в течение срока, установленного административным регламентом уполномоченного органа по предоставлению государственной услуги по оформлению охранных обязательств собственников и пользователей объектов культурного наследия, заключить охранное обязательство в отношении Участка;

- в месячный срок с момента оформления охранного обязательства в отношении Участка, но не позднее 4 месяцев с даты подписания Договора представить Арендодателю копию охранного обязательства, заключенного в отношении Участка.

4.3.17. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования в сфере благоустройства, установленные Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга от 09.11.2016 N 961.

4.3.17-1. В соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 N 961, обеспечивать содержание прилегающей к Участку территории в следующих случаях и порядке:

ручная уборка, в том числе удаление посторонних предметов и вывоз мусора и отходов на прилегающей территории в периоды между уборкой специализированными организациями; запрещается смет мусора на проезжую часть;

в зимний период в рабочее время каждые два часа после начала снегопада (в случае интенсивного снегопада) снегоочистка прилегающей территории, на которой осуществляется движение пешеходов, формирование снега в снежные валы в прилотковой зоне.

4.3.18. В случае размещения на Участке временных (некапитальных) объектов, отнесенных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 N 961 "О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга" к элементам благоустройства, исполнять письменные предписания исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченных осуществлять контроль за созданием и размещением, содержанием и ремонтом, использованием элементов благоустройства, об устранении нарушения законодательства о благоустройстве в сроки, установленные указанными предписаниями.

4.3.19. Арендатор обязан соблюдать требования, установленные Федеральным законом от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" <*>.

4.3.20. После размещения на Участке объекта электросетевого хозяйства, являющегося временным (некапитальным) объектом, Арендатор обязан соблюдать требования Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", в том числе в отношении установления границ охранной зоны объектов электросетевого хозяйства <*>.

<> Пункты 4.3.19, 4.3.20 включаются в текст Договора в случае, когда земельный участок предоставляется в аренду для размещения объекта электросетевого хозяйства, являющегося временным (некапитальным) объектом.*

4.3.21. Соблюдать на Участке установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

4.3.22. Обратиться в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о предоставлении заключения о режиме

использования Участка и не позднее 4 месяцев с даты подписания договора представить указанное заключение Арендодателю <*>.

<> Пункт 4.3.22 включается в текст Договора в случае, если Участок расположен в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, в границах зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.*

4.3.23. Обратиться в Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов о предоставлении заключения о режиме использования Участка и не позднее 4 месяцев с даты подписания договора представить указанное заключение Арендодателю <*>.

<> Пункт 4.3.23 включается в текст Договора в случае, если Участок расположен в границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы.*

4.3.24. _____ <*>

<> Пункт 4.3.24 включается в текст Договора в случае необходимости указания иных обязанностей Арендатора в соответствии с информацией, поступившей из органов государственной власти на основании запросов КИО/ГКУ, относительно особенностей использования Участка.*

4.3.25. Соблюдать установленные законодательством ограничения использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

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

<> Пункт 4.3.25 включается в текст Договора в случае, если Участок расположен полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий.*

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

4.4. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты наружной рекламы и информации при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

4.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное оборудование игорного бизнеса.

4.6. **Вариант 1** *(пункт включается в заключаемые на срок пять лет и менее пяти лет договоры аренды земельных участков с арендаторами, не относящимися к государственным (муниципальным) унитарным предприятиям)*.

Арендатор не вправе:

1) сдавать участок в субаренду;

2) передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам (перенаем) в течение первого года срока действия Договора, а в последующем необходимо руководствоваться порядком, установленным пунктом 4.3.8 Договора.

Вариант 2 *(пункт включается в договоры аренды земельных участков, заключаемые с арендаторами, являющимися государственными (муниципальными) унитарными предприятиями).*

Арендатор не вправе:

1) сдавать Участок в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам (перенаем), за исключением случая, предусмотренного пунктом 6 статьи 18 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях";

2) отдавать арендные права в залог;

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

4.7. Арендатор обязан обеспечить:

4.7.1. Соответствие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта (временной постройки некапитального характера без фундамента, в конструктивных характеристиках которой предусмотрена возможность ее разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению и права на которую не подлежат государственной регистрации) требованиям, предусмотренным в отношении такого объекта постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 N 1830 "О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством".

4.7.2. Соблюдение охранных зон сетей инженерно-технического обеспечения и электрических сетей <*>.

4.7.3. Согласование места расположения возводимого на Участке временного (некапитального) объекта с организациями, обеспечивающими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения и электрических сетей <*>.

<> Пункты 4.7.2, 4.7.3 включаются в текст Договора в случае, если Участок расположен в пределах охранных зон сетей инженерно-технического обеспечения и электрических сетей.*

4.7.4. Соблюдение зон охраны объектов культурного наследия и режимов использования земель в границах указанных зон, в том числе с учетом требований Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" <*>.

<> Пункт 4.7.4 включается в текст Договора в случае, если Участок расположен в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, в границах зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.*

4.7.5. Соблюдение водоохранных зон, прибрежной защитной полосы и режима использования земель в границах указанных зон <*>.

<> Пункт 4.7.5 включается в текст Договора в случае, если Участок расположен в границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы.*

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае нарушения пункта 1.3 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.3. В случае нарушения Арендатором пунктов 3.4 и 3.6 Договора начисляются пени в размере 0,075 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения пункта 4.3.11 или пункта 4.3.14 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере арендной платы за три платежных периода (далее - квартальная арендная плата), установленной на момент нарушения.

5.4-1. В случае нарушения Арендатором пункта 4.3.17-1 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.5. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.6. Уплата неустойки (штрафа, пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пункте 3.7 Договора.

6. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

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

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

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

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целью, указанной в пункте 1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанностей, предусмотренных пунктами 4.3.8, 4.3.13, 4.3.17 Договора.

6.3.6. В случае незаключения договора, указанного в пункте 4.3.11 Договора, в течение более двух месяцев.

6.3.7. При несоблюдении порядка размещения на Участке объектов наружной рекламы и информации, предусмотренного в пункте 4.4 Договора.

6.3.8. При осуществлении на Участке деятельности, нарушающей установленный порядок реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.9. При реализации на Участке контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

6.3.10. При реализации алкогольной продукции в случаях, не предусмотренных правовыми актами Санкт-Петербурга и законодательством Российской Федерации, регулирующими правовые основы производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и ограничения потребления (распития) алкогольной продукции в Российской Федерации.

6.4. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение Договора, в следующих случаях:

6.4.1. При принятии в установленном порядке решения о предоставлении Участка либо земельного участка, образованного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, для проектирования и строительства объекта недвижимости.

6.4.2. При принятии в установленном порядке решения о проведении торгов по продаже Участка либо земельного участка, образованного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, или права на заключение договора аренды Участка либо земельного участка, образованного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, на инвестиционных условиях.

6.4.3. При принятии в установленном порядке решения о проведении торгов на право заключения в отношении Участка либо земельного участка, образованного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, договора аренды в целях комплексного освоения территории, договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

6.4.4. При публикации информационного сообщения о проведении конкурсного отбора лиц для подготовки документации, необходимой для проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, если Участок расположен в пределах границ таких земельных участков.

6.4.5. При нарушении Арендатором пунктов 4.3.12 - 4.3.16 и 4.5 Договора.

6.4.6. При принятии в установленном порядке решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, если Участок расположен в пределах таких территорий.

Уведомление об отказе от исполнения Договора направляется Арендатору за 30 дней до расторжения Договора.

6.4.7. При нарушении Арендатором пункта 4.7 Договора.

6.4.8. При возникновении задолженности по внесению арендной платы за два платежных периода независимо от ее последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.4.9. При нарушении Арендатором пунктов 4.3.18, 4.3.22 Договора в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении.

6.4.10. При наличии подготовленного и утвержденного в установленном порядке градостроительного плана Участка либо земельного участка, сформированного в результате осуществления в установленном порядке кадастровой деятельности в отношении Участка и проведения государственного кадастрового учета такого земельного участка.

7. Особые условия

7.1. Если Договор заключен на срок менее чем один год, пункт 4.1.3 Договора не применяется.

7.2. В случае если после окончания действия Договора стороны не заключили договор на новый срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия Договора или предшествующих ему договоров аренды Участка.

Настоящий пункт не применяется в отношении следующего имущества, размещенного на Участке: _____.

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

7.4. Арендатор выражает согласие на совершение Арендодателем действий, влекущих за собой прекращение существования Участка, в том числе вследствие его раздела, объединения, перераспределения, а также изменение внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений в отношении Участка, в том числе изменение его уникальных характеристик в порядке и случаях, установленных Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

Примечание:

Слова "прекращение существования Участка, в том числе вследствие его раздела, объединения, перераспределения, а также" включаются в текст Договора при условии, что Арендатор не является государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением.

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

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

7.6. _____
(включенные в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской
_____
Федерации) сведения об особенностях, составляющих предмет охраны Участка (в случае если
_____
Участок является объектом культурного наследия), требования к сохранению объекта культурного
_____ <*>
наследия в соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

<*> *Пункт 7.6 включается в текст Договора в случае, когда согласно*

правовому акту об отнесении объекта недвижимости к памятнику истории и культуры народов Российской Федерации, охранному обязательству Участок является объектом культурного наследия, попадает в границы территории объекта культурного наследия.

7.7. На основании сведений, предоставленных _____,
наименование исполнительного органа государственной власти
в договор аренды земельного участка включаются следующие особые условия: _____ <*>.

<*> *Пункт 7.8 включается в текст Договора в случае, если в заключениях, направленных в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга исполнительными органами государственной власти, содержатся сведения, требующие отражения в Договоре.*

8. Прочие условия

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

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

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Участка.

8.4. Договор составлен _____ на листах и подписан в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга - 1 экз.;
- _____ - 1 экз.

(наименование Арендатора)

9. Приложение к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Выписка из ЕГРН.
2. Акт приема-передачи Участка.
3. Акт обследования земельного участка.

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель:

_____

_____

Арендатор:

_____

(наименование юридического лица либо

_____

фамилия, имя, отчество физического лица)

_____

(ИНН, дата и место регистрации, место нахождения - для юридических лиц)

_____

(дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, место жительства - для физических лиц)

_____

(телефон, факс, адрес электронной почты)

Арендодатель:	Арендатор:
р/с N _____	р/с N _____
в _____	в _____
_____	_____
тел. _____	тел. _____
факс: _____	факс: _____

Подписи сторон:

От Арендодателя	От Арендатора
_____	_____
М.П.	М.П. (при наличии)