

Статья 10.1. Особенности договоров аренды земельного участка, заключаемых в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений

1. Договором аренды земельного участка, заключенного в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома (далее - договор аренды земельного участка), может быть предусмотрено заключение дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости. Положения настоящей статьи не применяются, если арендодателями являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Существенными условиями указанного в пункте 1 настоящей статьи договора аренды земельного участка помимо установленных законодательством Российской Федерации для соответствующего вида договора являются:

- 1) обязательство лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, обеспечить передачу по результатам строительства определенной доли общей площади жилых и (или) нежилых помещений арендодателю в соответствии с соглашением, предусмотренным подпунктом 3 настоящего пункта, максимальный срок выполнения такого обязательства;
- 2) доля общей площади жилых и (или) нежилых помещений, которая должна быть передана в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта;
- 3) обязательство сторон договора аренды земельного участка в течение трех месяцев со дня получения разрешения на строительство заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, содержащее описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче арендодателю лицом, заключившим договор аренды земельного участка, после получения таким лицом разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в том числе наименование и (или) назначение строящегося помещения, номер этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номер помещения (при наличии);
- 4) обязанность лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, не распоряжаться до государственной регистрации дополнительного соглашения жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта;
- 5) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, только после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в подпункте 3 настоящего пункта, распоряжаться жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта.

(Дополнение статей - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)