



П Р И К А З

от 09 декабря 2020г

№ 308-Тр

Москва

О правилах проекта в сфере использования земельных участков

В соответствии с уставом Некоммерческой организации Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (далее – Фонд)

п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить Правила проекта в сфере использования земельных участков согласно приложению к приказу.
2. Признать утратившими силу приказы Фонда от 18 сентября 2019 года № 233-Пр, от 01 ноября 2019 года № 273-Пр, от 20 апреля 2020 года № 91-Пр.
3. Установить, что настоящий приказ применяется к договорам аренды земельного участка, заключаемым после издания настоящего приказа. Действие приказа не распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.
4. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на Вице-Президента, Сити-менеджера.

Председатель Правления
Фонда

И.А. Дроздов

Правила проекта в сфере использования земельных участков

1. Термины и определения

В настоящих Правилах Проекта используются следующие термины и определения:

1) **Базовая ставка** – базовая ставка арендной платы одного квадратного метра Земельного участка за один год использования Земельного участка (части Земельного участка), устанавливаемая приказом председателя Правления Фонда либо уполномоченного им лица в соответствии с принципами, определенными в пункте 3.3.4 настоящих Правил Проекта, конкретный размер которой указывается в Договоре аренды;

2) **Договор аренды земельного участка** – заключаемый в соответствии с настоящими Правилами Проекта договор о предоставлении в аренду Земельного участка, расположенного в границах территории Центра;

3) **Договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором исследовательской деятельности** – заключаемый в соответствии с настоящими Правилами Проекта смешанный договор, содержащий Договор аренды земельного участка и соглашение, определяющее условия осуществления арендатором на территории Центра Исследовательской деятельности и Коммерциализации, в том числе условия создания на предоставленном Фондом в аренду Земельном участке объекта капитального строительства, относящегося к инфраструктуре территории Центра и используемого для Исследовательской деятельности и Коммерциализации; условия по распоряжению и пользованию таким Объектом, в том числе по размещению в объекте капитального строительства Центра НИОКР;

4) **Договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности** – заключаемый в соответствии с настоящими Правилами Проекта смешанный договор, содержащий Договор аренды земельного участка и соглашение, определяющее условия осуществления арендатором деятельности на территории Центра, содействующей Исследовательской деятельности и Коммерциализации, в том числе условия создания и (или) эксплуатации на предоставленном Фондом в аренду Земельном участке объекта капитального строительства, объекта комплексного благоустройства, относящихся к инфраструктуре территории Центра и используемых для обеспечения функционирования Центра; условия по распоряжению и пользованию таким Объектом;

5) **Закон о Сколково** – Федеральный закон от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об

инновационном центре «Сколково»;

6) **Заявка** – комплект документов, направленный участником Конкурса в адрес Инвестиционной комиссии, с выражением намерения участвовать в Конкурсе, Предварительном отборе;

7) **Земельные участки** – земельные участки, находящиеся в границах территории Центра и принадлежащие на праве собственности или на праве аренды Управляющей компании; под земельным участком в тексте настоящих Правил Проекта понимается также часть земельного участка; части земельных участков могут предоставляться в аренду, если это не противоречит законодательству Российской Федерации;

8) **Извещение** – информационное сообщение, содержащее информацию о предмете Конкурса, Предварительного отбора, месте, времени и сроках проведения Конкурса, Предварительного отбора, наименовании Официального сайта Фонда, на котором размещены документы, регламентирующие проведение Конкурса, Предварительного отбора, а также иные сведения, предусмотренные настоящими Правилами Проекта, Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения Договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Центра;

9) **Инвестиционная комиссия** – комиссия, сформированная из работников Фонда и его дочерних обществ для проведения Конкурсов по предоставлению Земельных участков в аренду, Предварительных отборов на участие в Конкурсах;

10) **Исследовательская деятельность** – проведение прикладных, поисковых научных исследований, экспериментальных разработок, а также научно-техническая деятельность, направленные на получение результатов интеллектуальной деятельности, иных научных и (или) научно-технических результатов в целях их последующего вовлечения в экономический оборот;

11) **Ключевой партнер** – вид Партнера, которому в соответствии с Положением о присвоении и утрате статуса партнера Фонда, утверждаемым Управляющей компанией, присвоен статус ключевого партнера в значении данного понятия, определенном указанным Положением;

12) **Коммерциализация** – деятельность, направленная на вовлечение в экономический оборот результатов, полученных при осуществлении Исследовательской деятельности, а также результатов интеллектуальной деятельности, права на которые получены от иных лиц, если получение указанных прав необходимо для осуществления Исследовательской деятельности и вовлечения в экономический оборот результатов, полученных при осуществлении Исследовательской деятельности;

13) **Конкурсная документация** – комплект документов, содержащий полную информацию о предмете, условиях участия и правилах проведения Конкурса, правилах подготовки, оформления и подачи Заявки участником Конкурса, правилах выбора победителя Конкурса, об условиях осуществления Исследовательской деятельности и (или) деятельности, содействующей Исследовательской деятельности, требованиях, предъявляемых к лицам, участвующим в Конкурсе, об условиях заключаемого по результатам проведения Конкурса Договора аренды

земельного участка, а также иные сведения в соответствии с настоящими Правилами Проекта;

14) **Конкурс** – процедура торгов на право заключения Договора аренды земельного участка, в ходе которой Инвестиционная комиссия на основании критериев и порядка оценки заявок на участие в Конкурсе, установленных в Конкурсной документации, определяет участника Конкурса, предложившего лучшие условия по предмету Конкурса;

15) **Конкурсное предложение** – часть Заявки участника Конкурса, содержащая предложение участника Конкурса по предмету Конкурса;

16) **Официальный сайт Управляющей компании** – www.sk.ru;

17) **Партнер** – юридическое лицо, заключившее с Управляющей компанией в соответствии с Правилами Проекта соглашение, определяющее условия осуществления таким юридическим лицом самостоятельно (в том числе через обособленное подразделение такого юридического лица) либо хозяйственным обществом, в уставном капитале которого более чем пятьдесят процентов голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), прямо или косвенно принадлежат Партнеру, в том числе исследовательским корпоративным центром или исследовательским центром, Исследовательской деятельности и Коммерциализации и (или) иной содействующей их осуществлению деятельности на территории Центра;

18) **Официальный партнер** – вид Партнера, которому в соответствии с Положением о присвоении и утрате статуса партнера Фонда, утверждаемым Управляющей компанией, присвоен статус официального партнера, в значении данного понятия, определенном указанным Положением;

19) **Центр НИОКР** – партнерский центр в виде Официального партнера, Ключевого партнера (либо их структурного, обособленного подразделения), либо хозяйственного общества (его структурного, обособленного подразделения), в уставном капитале которого более чем пятьдесят процентов голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), прямо или косвенно принадлежат такому Официальному партнеру, Ключевому партнеру, в том числе исследовательский центр Партнера (включая исследовательский корпоративный центр либо исследовательский центр в значении данных понятий, установленном Законом о Сколково), являющиеся центром НИОКР в соответствии с соглашением, заключенным Официальным партнером, Ключевым партнером с Управляющей компанией, и непосредственно осуществляющие Исследовательскую деятельность и Коммерциализацию и (при условии осуществления Исследовательской деятельности, Коммерциализации) содействующую деятельность в соответствии с таким соглашением;

20) **Партнер по содействующей деятельности** – означает юридическое лицо, принявшее на себя конкретные обязательства по реализации Проекта путем заключения с Управляющей компанией в соответствии с Правилами Проекта соглашения, определяющего условия осуществления таким юридическим лицом на территории Центра деятельности, содействующей осуществлению Исследовательской деятельности и Коммерциализации, том числе условия создания и (или) эксплуатации на предоставленном Управляющей компанией в аренду

земельном участке Объекта, относящегося к инфраструктуре территории Центра и используемого для обеспечения функционирования Центра, условия по распоряжению и пользованию таким Объектом;

21) **Правила Проекта** – правила, которые определяют совокупность прав и обязанностей Лиц, участвующих в реализации Проекта, утверждаются Управляющей компанией в соответствии с Законом о Сколково в целях создания механизмов взаимодействия Лиц, участвующих в реализации Проекта, и соответственно наличие и исполнение которых являются обязательными условиями осуществления деятельности указанными лицами; Правила Проекта становятся условиями сделок, заключенных Лицами, участвующими в реализации Проекта, в целях обеспечения его реализации с момента заключения таких сделок; В случае если положения заключенного Договора аренды земельного участка противоречат Правилам Проекта, утвержденным (измененным) после даты подписания такого договора, применяются положения Правил Проекта, утвержденных (измененных) после даты подписания Договора аренды земельного участка;

22) **Предварительный отбор** – отбор, проводимый в соответствии с требованиями и критериями, установленными в Извещении о проведении Предварительного отбора в целях последующего проведения Конкурса;

23) **Предварительный договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении содействующей деятельности (Предварительный договор)** – заключаемый в соответствии с настоящими Правилами Проекта смешанный договор, содержащий предварительный договор аренды земельного участка и соглашение, определяющее условия осуществления деятельности на территории Центра, содействующей Исследовательской деятельности и Коммерциализации, в том числе обязательства по разработке эскизного проекта (эскиза) Объекта, содержащего объемно-планировочные и архитектурные решения, и иные обязательства и условия, при выполнении и наступлении которых заключается Договор аренды земельного участка;

24) **Проект** – проект создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково» в значении данного понятия, установленном Законом о Сколково;

25) **Фонд или Управляющая компания** – Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (Фонд «Сколково»), на которую в порядке, установленном Законом о Сколково, как на управляющую компанию возложена реализация Проекта;

26) **Участник Проекта** – российское юридическое лицо, осуществляющее Исследовательскую деятельность и Коммерциализацию в соответствии с Законом о Сколково и получившее в соответствии с Законом о Сколково статус участника Проекта;

27) **Лицо, участвующее в реализации Проекта** – лицо, участвующее в реализации Проекта, в значении данного понятия, установленном Законом о Сколково;

28) **Объект** – объект капитального строительства, объект комплексного благоустройства и (или) некапитальное строение, сооружение, размещаемые на

предоставленном Фондом в аренду Земельном участке для реализации Проекта в соответствии с видами разрешенного использования, определенными правилами землепользования и застройки, а также функциональным назначением и целью использования, устанавливаемыми Договором аренды земельного участка.

29) **Пользователи помещений в Объекте** – юридические или физические лица, арендующие либо использующие объект капитального строительства, его часть (в том числе безвозмездно) для осуществления деятельности, не противоречащей Закону о Сколково и соответствующей видам разрешенного использования, определенным правилами землепользования и застройки Центра, а также функциональному назначению и цели использования Объекта, установленным Договором аренды земельного участка;

30) **Срок создания Объекта** – плановый период создания Объекта с даты заключения Договора аренды земельного участка до даты ввода Объекта в эксплуатацию, обязательство по соблюдению которого принимает на себя арендатор при заключении Договора аренды земельного участка; данный период устанавливается в каждом конкретном Договоре аренды земельного участка на дату его заключения такого договора, применяется при расчете просрочки для начисления неустойки и реализации Фондом прав на изменение размера арендной платы и (или) отказ от Договора аренды земельного участка и не подлежит перерасчету и изменению в случае последующего продления сроков проектирования и строительства путем внесения в Договор аренды земельного участка соответствующих изменений;

31) **Центр** – инновационный центр «Сколково» в значении данного понятия, установленном Законом о Сколково;

32) **Иные термины**, не указанные в настоящем разделе, применяются в значениях, установленных Законом о Сколково, градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

2. Общие положения

2.1. Настоящие Правила Проекта принимаются в целях конкретизации процедур о порядке распоряжения Земельными участками Правил Проекта в сфере использования земель, градостроительной и строительной деятельности от 12 сентября 2012 года (в редакции изменений от 13 декабря 2013 года, от 20 июня 2016 года, от 27 марта 2017 года, от 31 августа 2017 года, от 02 июля 2020 года), утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» и согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково».

2.2. Настоящие Правила Проекта определяют порядок и условия предоставления в аренду Земельных участков, установления и взимания платы за использование Земельных участков в границах территории Центра, включая порядок расчета арендной платы за Земельные участки.

2.3. Действие настоящих Правил Проекта распространяется на Земельные участки, принадлежащие Фонду на праве собственности либо праве аренды и входящие в границы территории Центра.

3. Основные принципы землепользования

3.1. Основными принципами землепользования, установленными на территории Центра, являются:

- соблюдение целевого характера использования Земельных участков;
- платность землепользования;
- применение специальных условий предоставления Земельных участков Лицам, участвующим в реализации Проекта, в зависимости от значимости их участия в реализации Проекта;
- соблюдение ограничений прав владения и пользования, установленных Законом о Сколково.

3.2. Целевой характер использования Земельных участков

3.2.1. Предоставление Земельных участков в аренду Лицам, участвующим в реализации Проекта, осуществляется исключительно в целях реализации Проекта.

Предоставление Земельных участков в аренду иным лицам осуществляется исключительно в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера.

Арендаторы Земельных участков обязаны использовать Земельные участки в соответствии с целевым характером их предоставления (использования), соблюдение которого является существенным условием Договора аренды земельного участка.

Целевой характер использования признается соблюдаемым при выполнении всех нижеперечисленных условий:

- Земельный участок и размещенный на нем Объект используются Лицами, участвующими в реализации Проекта, исключительно в целях реализации Проекта;
- фактическое использование Земельного участка и размещенного на нем Объекта соответствует виду разрешенного использования, установленному правилами землепользования и застройки Центра, утверждаемыми Управляющей компанией;
- Земельный участок используется по назначению, установленному Договором аренды земельного участка; при этом под использованием участка по назначению в том числе понимается (если применимо) обязанность арендатора обеспечить строительство (устройство) и ввод Объекта в эксплуатацию (всех входящих в него объектов недвижимости) в установленный Договором аренды земельного участка срок, а также соблюдение арендатором функционального назначения и цели использования Объекта, определенных Договором аренды земельного участка;
- при проектировании или строительстве (устройстве) Объекта соблюдаются параметры, требования и ограничения, установленные Договором аренды земельного участка, Законом о Сколково и нормативно-правовыми актами Российской Федерации в сфере градостроительной деятельности.

В отношении Земельных участков, предоставленных в аренду в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера, целевой характер использования признается соблюдаемым при выполнении всех нижеперечисленных условий:

- Земельный участок и размещенный на нем Объект используются в целях

создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера;

– фактическое использование Земельного участка и размещенного на нем Объекта соответствует виду разрешенного использования, установленному правилами землепользования и застройки Центра, утверждаемыми Управляющей компанией;

– Земельный участок используется по назначению, установленному Договором аренды земельного участка;

– при проектировании или строительстве (устройстве) Объекта соблюдаются параметры, требования и ограничения, установленные Договором аренды земельного участка, Законом о Сколково и нормативно-правовыми актами Российской Федерации в сфере градостроительной деятельности.

3.2.2. Контроль целевого характера использования осуществляется Управляющей компанией в соответствии с порядком, утвержденным приказом Управляющей компании.

В целях осуществления контроля целевого характера использования Земельного участка уполномоченные сотрудники Управляющей компании вправе без ограничения:

– согласовывать задание на проектирование, в том числе с проверкой соответствия функционального назначения Объекта и его отдельных частей (помещений) условиям Договора аренды земельного участка;

– требовать от арендатора представления дополнительной отчетности и информации, в том числе о наличии на Объекте технических и людских ресурсов, о наличии материалов и оборудования, и другую информацию, имеющую отношение к выполняемым арендатором работам на Объекте;

– требовать беспрепятственного доступа на территорию Земельного участка и Объекта, в том числе занимаемых Пользователями помещений в Объекте с целью их осмотра на предмет соблюдения арендатором целевого характера использования Земельного участка;

– требовать предоставления арендатором Земельного участка ежегодного отчета о фактическом использовании Объекта по форме, установленной Договором аренды земельного участка.

3.2.3. В случае выявления нарушений целевого характера использования Земельного участка арендатором Управляющая компания вправе по своему выбору без ограничения средств правовой защиты:

– потребовать от арендатора устранения допущенных нарушений с предоставлением арендатору установленного Договором аренды земельного участка либо иного согласованного в письменной форме срока для устранения нарушений;

– в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в соответствии с настоящими Правилами Проекта и Договором аренды земельного участка, письменно уведомив об этом арендатора в установленный Договором аренды земельного участка срок с учетом пункта 5.1 настоящих Правил Проекта;

– отказаться от исполнения Договора аренды земельного участка без компенсации понесенных арендатором расходов и/или убытков, письменно

уведомив об этом арендатора в установленный Договором аренды земельного участка срок с учетом пункта 7.5. настоящих Правил Проекта;

– потребовать досрочного расторжения Договора аренды земельного участка судом и компенсации понесенных убытков.

3.3. Платность землепользования

3.3.1. Использование Земельных участков, принадлежащих Фонду на праве собственности либо праве аренды и входящих в границы территории Центра, третьими лицами в любых целях вне зависимости от заключения Договора аренды земельного участка является платным.

3.3.2. Настоящими Правилами Проекта устанавливаются следующие формы платы за землепользование:

- арендная плата;
- плата за право аренды;
- плата за использование земельного участка без его предоставления в аренду.

3.3.3. В случае выявления факта использования третьим лицом Земельного участка без установленных настоящими Правилами оснований (заключение Договора аренды земельного участка, выдача разрешения на использование Земельного участка без его предоставления в аренду), такое третье лицо обязано освободить Земельный участок от имущества и мусора в срок, установленный в соответствующем уведомлении Фонда, а также выплатить Фонду плату за весь период использования. При этом размер указанной платы определяется в соответствии с разделом 5 настоящих Правил Проекта по максимальной величине коэффициента назначения, предусмотренного настоящими Правилами Проекта, без применения коэффициента целевого использования и коэффициента участия.

3.3.4. Арендная плата

Арендная плата является обязательным условием заключаемых Фондом Договоров аренды земельного участка.

Базовая ставка устанавливается приказом председателя Правления Фонда либо уполномоченного им лица в соответствии со следующими базовыми принципами:

– первоначальная Базовая ставка определяется путем деления размера кадастровой стоимости такого Земельного участка по состоянию на 01 ноября 2020 года (без учета возможных изменений в связи с изменением кадастровой стоимости) на его площадь;

– в случае образования новых земельных участков при разделе земельных участков, Базовая ставка по которым определена, в качестве Базовой ставки образованных земельных участков принимается Базовая ставка исходного земельного участка, проиндексированная на индекс потребительских цен на товары и услуги в городе Москве за каждый календарный год, начиная с года, в котором была установлена такая Базовая ставка, до года, в котором были образованы земельные участки; при этом для целей индексирования Базовой ставки за каждый календарный год указанного периода принимается индекс потребительских цен декабря календарного года, за который производится индексация, к декабрю предыдущего года, в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти (его территориального подразделения), уполномоченного

сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции и (или) индексах потребительских цен в городе Москве;

– в случае образования новых земельных участков при объединении, перераспределении земельных участков, Базовая ставка по которым определена, в качестве Базовой ставки образованных земельных участков принимается наибольшая из Базовых ставок исходных земельных участков, проиндексированных в указанном выше порядке на индекс потребительских цен на товары и услуги в городе Москве за каждый год до даты образования земельных участков.

Размер годовой арендной платы в Договоре аренды земельного участка устанавливается с применением Базовой ставки в соответствии с положениями Раздела 5 «Порядок определения размера арендной платы» настоящих Правил Проекта.

Расчетным периодом для оплаты является календарный квартал. Арендная плата начисляется со дня начала пользования арендатором Земельным участком (включительно) и вносится арендатором ежеквартально не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за окончанием квартала. Размер арендной платы за календарный квартал определяется путем деления Годовой арендной платы на четыре. При этом:

– арендная плата за период с даты начала пользования арендатором Земельным участком по дату окончания календарного квартала, в котором арендатор начал пользоваться Земельным участком («первый расчетный период»), определяется пропорционально отношению количества календарных дней в первом расчетном периоде к количеству календарных дней соответствующего календарного квартала, и оплачивается в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня подписания Договора аренды земельного участка;

– арендная плата за период с даты начала последнего календарного квартала (в котором наступает дата окончания срока действия Договора аренды земельного участка) по дату окончания срока действия такого договора либо расторжения (прекращения) такого договора («последний расчетный период»), определяется пропорционально отношению количества календарных дней в последнем расчетном периоде к количеству календарных дней соответствующего календарного квартала и оплачивается не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней до даты окончания срока действия такого договора либо в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты досрочного расторжения (прекращения) такого договора.

Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает в рублях размер арендной платы, подлежащей перечислению Фонду.

Фонд вправе в одностороннем порядке изменить арендную плату в случаях предусмотренных настоящими Правилами Проекта и Договором аренды земельного участка.

3.3.5. Плата за право аренды

Плата за право аренды не является обязательным условием заключаемых Фондом Договоров аренды земельного участка.

Условия установления платы за право аренды при заключении Договора аренды земельного участка и порядок определения размера платы за право аренды

устанавливаются Разделом 6 «Порядок определения размера платы за право аренды» настоящих Правил Проекта.

3.3.6. Плата за использование Земельного участка без его предоставления в аренду

Плата за использование Земельного участка без его предоставления в аренду является обязательным условием предоставляемых Фондом разрешений на использование Земельного участка.

В случае если разрешение на использование Земельного участка без его предоставления выдается на срок до 6 (Шести) месяцев включительно, плата за использование земельного участка выплачивается единовременно до выдачи такого разрешения.

В случае если разрешение на использование Земельного участка выдается на срок более 6 (Шести) месяцев, плата за использование Земельного участка за первые 6 (Шесть) календарных месяцев (включая не полный месяц) использования выплачивается единовременно до выдачи такого разрешения, а за последующие календарные месяцы использования – оплачивается ежемесячно авансовым платежом до 1-го числа оплачиваемого месяца.

В случае невнесения платы за использование Земельного участка в установленный в настоящем пункте срок, Фонд вправе отозвать разрешение на использование Земельного участка, действие которого прекращается с даты доставки лицу, получившему разрешение, письменного уведомления, и потребовать освобождение Земельного участка от имущества и мусора, с приведением его в первоначальное состояние. При этом сумма платежей, ранее уплаченных лицом, получившему разрешение, возврату не подлежит.

Порядок определения размера платы за использование Земельного участка без его предоставления в аренду устанавливается пунктом 8.5 настоящих Правил Проекта.

3.4. Применение специальных условий предоставления земельных участков Лицам, участвующим в реализации Проекта в зависимости от значимости участия в реализации Проекта (преференций)

С учетом предусмотренного пунктом 4 статьи 3 Закона о Сколково права Управляющей компании устанавливать специальные условия предоставления Земельных участков, находящихся в границах территории Центра, в аренду Лицам, участвующим в реализации Проекта, в зависимости от значимости такого участия, настоящими Правилами Проекта устанавливаются следующие преференции:

– установление льготного коэффициента назначения за Земельные участки, арендуемые Официальными партнерами, Ключевыми партнерами для проектирования, строительства и последующей эксплуатации Объекта, предназначенного для размещения Центра НИОКР, предусмотренного соглашением, заключенным Управляющей компанией и Официальным партнером, Ключевым партнером, для организации производства строительных работ по строительству Объектов, в которых размещаются такие Центры НИОКР (в том числе для размещения бытового городка, строительной техники, временного складирования материалов и оборудования, используемых для строительства Объектов), а также для

обеспечения функционирования Объектов, в которых размещаются такие Центры НИОКР (в том числе для размещения объектов инженерной и (или) транспортной инфраструктуры);

– установление льготного коэффициента назначения за Земельные участки, арендуемые дочерними обществами Управляющей компании в целях непосредственного осуществления дочерним обществом переданных Управляющей компанией функций и в случаях, прямо предусмотренных настоящими Правилами Проекта;

– установление льготного коэффициента назначения за Земельные участки, арендуемые Общеобразовательным частным учреждением Международная гимназия инновационного центра «Сколково», учредителем которой является Управляющая компания;

– установление льготного коэффициента назначения за Земельные участки, арендуемые Участниками Проекта;

– применение при расчете арендной платы стимулирующего коэффициента $K_{ц}$ (в соответствии с Разделом 5 «Порядок определения размера арендной платы» настоящих Правил Проекта) в случае соблюдения целевого характера использования Земельного участка; данный коэффициент применяется также при расчете арендной платы по Договорам аренды земельного участка, заключаемым с иными лицами в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера, при условии соблюдения такими лицами целевого характера использования Земельного участка;

– применение при расчете арендной платы стимулирующего коэффициента D (в соответствии с Разделом 5 «Порядок определения размера арендной платы» настоящих Правил Проекта) на период проектирования и (или) строительства Объекта за Земельные участки, предоставляемые по результатам Конкурса, для повышения инвестиционной привлекательности Объекта;

– применение при расчете арендной платы стимулирующего коэффициента $KУ$ (в соответствии с Разделом 5 «Порядок определения размера арендной платы» настоящих Правил Проекта) в случае добровольного принятия Лицами, участвующими в реализации Проекта, обязательств по ограничению круга Пользователей помещений в Объекте в соответствии со значимостью участия таких пользователей в реализации Проекта;

– неприменение платы за право аренды в соответствии с Разделом 6 «Порядок определения размера платы за право аренды» настоящих Правил Проекта;

– применение специального порядка определения арендной платы за Земельные участки, предоставляемые в аренду без проведения Конкурса для проектирования и строительства объектов инфраструктуры территории Центра, благоустройства и озеленения территории Центра, иного улучшения Земельных участков, безвозмездно передаваемых в собственность Фонда в качестве пожертвования непосредственно после завершения их строительства (создания);

– по Земельным участкам или частям Земельных участков, предоставляемым в аренду без проведения Конкурса государственным или муниципальным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям для

комплексного благоустройства и озеленения территории Центра, осуществляемого за счет средств соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, предоставленных таким юридическим лицам целевым образом для благоустройства и озеленения территории Центра;

– применение специального порядка определения арендной платы за Земельные участки или части Земельных участков, предоставляемые в аренду без проведения Конкурса государственным или муниципальным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям для проектирования, строительства и (или) эксплуатации объектов образования, предназначенных для предоставления бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования.

Применение при расчете арендной платы специальных коэффициентов осуществляется в соответствии с Разделом 5 «Порядок определения размера арендной платы» настоящих Правил Проекта.

Условия и порядок прекращения преференций устанавливаются настоящими Правилами Проекта и Договорами аренды земельного участка.

3.5. Соблюдение ограничений прав владения и пользования, установленных Законом о Сколково

Земельные участки, находящиеся в границах территории Центра, могут быть переданы в аренду Лицам, участвующим в реализации Проекта, исключительно в целях реализации Проекта. Реализация Проекта осуществляется в целях развития Исследовательской деятельности и Коммерциализации.

Земельные участки, находящиеся в границах территории Центра и принадлежащие Управляющей компании на праве собственности, могут быть предоставлены Управляющей компанией в аренду иным лицам в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера. Указанные Земельные участки могут быть переданы управляющей компанией международного медицинского кластера в субаренду в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера.

4. Порядок предоставления Земельного участка в аренду

Фонд предоставляет в аренду Земельные участки для реализации Проекта Лицам, участвующим в реализации Проекта, без проведения Конкурса либо по результатам проведения Конкурса, в том числе для строительства, размещения, реконструкции объектов капитального строительства, а также размещения некапитальных строений, сооружений, благоустройства территории Центра.

Фонд предоставляет в аренду Земельные участки в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера без проведения Конкурса управляющей компании международного медицинского кластера либо иным лицам в соответствии с запросом управляющей компанией международного медицинского кластера, содержащим соответствующее обоснование такого предоставления.

4.1. Предоставление Земельного участка в аренду без проведения Конкурса

4.1.1. Без проведения Конкурса Земельный участок для строительства и

размещения объекта капитального строительства может быть предоставлен в аренду:

1) по решению Совета Директоров Фонда для целей размещения Центра НИОКР Официального партнера, Ключевого партнера, предусмотренного соглашением, заключенным между Управляющей компанией и Официальным партнером, Ключевым партнером. Для этой цели Земельный участок может быть предоставлен Официальному партнеру, Ключевому партнеру, либо юридическому лицу, входящему с Официальным партнером, Ключевым партнером в одну группу лиц (в значении этого понятия, предусмотренном в статье 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), либо третьему лицу – инвестору, осуществляющему проектирование и строительство здания для размещения Центра НИОКР, с которым Официальным партнером, Ключевым партнером и Управляющей компанией заключено соглашение о размещении Центра НИОКР в соответствующем здании на праве аренды на срок не менее 5 лет. При этом решение о предоставлении Земельного участка для целей размещения Центра НИОКР принимается Советом Директоров Фонда (Президиумом Совета Директоров); в решении о предоставлении Земельного участка Совет Директоров (Президиум Совета Директоров) Управляющей компании вправе определить существенные условия Договора аренды земельного участка; решение об одобрении иных существенных условий Договора аренды земельного участка принимается Правлением Фонда, если указанные существенные условия не были определены Советом Директоров (Президиумом Совета Директоров) Управляющей компании и если иное не предусмотрено уставом Фонда;

2) по решению Совета Директоров Фонда для целей размещения объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания) – Официальному партнеру, Ключевому партнеру, либо юридическому лицу, входящему с Официальным партнером, Ключевым партнером в одну группу лиц в значении этого понятия, предусмотренном в статье 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), которые в соответствии с соглашением, заключенным с Управляющей компанией, реализуют проект размещения на территории Центра НИОКР, либо третьему лицу – инвестору, осуществляющему проектирование и строительство такого Объекта, с которым Официальным партнером, Ключевым партнером заключен договор (предварительный договор) аренды на срок не менее 5 лет помещений в соответствующем объекте капитального строительства, предназначенного для временного проживания (пребывания), и (или) с которым Официальным партнером, Ключевым партнером заключен договор купли-продажи или иная сделка, условия которой предусматривают переход права собственности к Официальному партнеру, Ключевому партнеру на помещения в таком Объекте после завершения его строительства. При этом решение о предоставлении Земельного участка принимается Советом Директоров Фонда (Президиумом Совета Директоров); в решении о предоставлении Земельного участка Совет Директоров Фонда (Президиум Совета Директоров) вправе определить существенные условия Договора аренды земельного участка; решение об одобрении иных существенных условий Договора аренды земельного участка принимается Правлением Фонда, если указанные существенные

условия не были определены Советом Директоров Фонда (Президиумом Совета Директоров) и если иное не предусмотрено уставом Фонда;

3) по решению председателя Правления Фонда либо лица, уполномоченного председателем Правления Фонда – дочернему обществу Фонда; такое решение принимается на основании решения Правления Фонда об одобрении существенных условий Договора аренды земельного участка, за исключением случаев предоставления Земельного участка в целях создания объекта капитального строительства, строительство которого осуществляется за счет средств Фонда и дочерних обществ (за исключением заемных средств и привлеченных средств третьих лиц);

4) по решению Правления Фонда для строительства, реконструкции (включая проектирование) объектов водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения, линейно-кабельных сооружений связи, объектов транспортной инфраструктуры, для размещения которых требуется разрешения на строительство;

5) по решению Правления Фонда в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера, если иное не предусмотрено уставом Фонда;

6) в иных случаях по решению Совета Директоров Фонда (Президиума Совета Директоров); при этом решение о предоставлении Земельного участка принимается Советом Директоров Фонда (Президиумом Совета Директоров); решение об одобрении существенных условий Договора аренды земельного участка принимается Правлением Фонда, если иное не предусмотрено уставом Фонда;

4.1.2. Без проведения Конкурса Земельный участок для размещения некапитальных строений, сооружений, а также для благоустройства территории и иного использования, не связанного с размещением либо реконструкцией объектов капитального строительства, может быть предоставлен в аренду:

1) по решению председателя Правления Фонда либо лица, уполномоченного председателем Правления Фонда, в случае если для производства строительных работ необходима площадь, превышающая площадь Земельного участка, предоставленного арендатору для размещения объекта капитального строительства; в указанном случае Земельный участок, определенный в согласованном Фондом проекте организации строительства, может быть предоставлен по договору краткосрочной аренды (на срок менее 1 года) для организации производства строительных работ по строительству данного Объекта;

2) по решению председателя Правления Фонда либо лица, уполномоченного председателем Правления Фонда, дочернему обществу Фонда, а также иным юридическим лицам, единственным учредителем которых является Фонд, если иное не предусмотрено уставом Фонда, по договору краткосрочной аренды (на срок менее 1 года):

– устройства и эксплуатации временных автомобильных дорог, пешеходных и велосипедных дорожек, стоянки транспортных средств и иной временной дорожной инфраструктуры (без права возведения объектов капитального строительства);

– для организации производства строительных работ на территории Центра,

в том числе для размещения строительного городка, складирования строительных материалов и оборудования, организации пунктов мойки колес строительной техники и иных технологических нужд по организации производства строительных работ;

– для использования Земельного участка в качестве территории дошкольной образовательной и общеобразовательной организации;

3) по решению Правления Фонда на срок 10 лет и менее в иных случаях, если это отвечает целям и задачам реализации Проекта;

4) по решению Совета Директоров Фонда на срок более 10 лет в иных случаях, если это отвечает целям и задачам реализации Проекта.

4.1.3. Без проведения Конкурса Земельный участок для реконструкции объекта капитального строительства может быть предоставлен в аренду:

1) по решению председателя Правления Фонда либо лица, уполномоченного председателем Правления Фонда, дочернему обществу Фонда;

2) в иных случаях по решению Правления Фонда по договору краткосрочной аренды (на срок не более 5 лет).

4.1.4. Предоставление Земельных участков без проведения конкурса или иной процедуры отбора осуществляется на основании письменного обращения лица, заинтересованного в предоставлении Земельного участка. Юридическое лицо, заинтересованное в осуществлении на территории Центра деятельности по реализации Проекта и готовое принять на себя конкретные обязательства по реализации Проекта, направляет в Фонд письменное обращение, в котором указываются конкретные обязательства по реализации Проекта, которые такое лицо готово на себя принять, в том числе обязательства по созданию на предоставленном в аренду Управляющей компанией Земельном участке Объекта для осуществления Исследовательской деятельности и (или) обеспечения функционирования Центра, с определением параметров и сроков его создания, условия по распоряжению и пользованию таким Объектом, в том числе условия по размещению в таком Объекте Центра НИОКР (если применимо) либо конкретизации осуществляемой в таком Объекте деятельности по обеспечению функционирования Центра.

К письменному обращению прилагаются документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего заявление (кроме дочерних обществ Фонда), схема Земельного участка и предполагаемого размещения Объекта (если применимо), согласованный Управляющей компанией проект организации строительства (в случае обращения о предоставлении Земельного участка для организации производства строительных работ).

Заявители – юридические лица (кроме дочерних обществ Фонда) дополнительно представляют надлежащим образом удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, свидетельства о государственной регистрации юридического лица и свидетельств о внесении записи в ЕГРЮЛ (при наличии), свидетельства о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения, а также решения об избрании единоличного исполнительного органа такого лица.

Заявители – индивидуальные предприниматели – дополнительно представляют надлежащим образом удостоверенные копии свидетельства о государственной

регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, свидетельства о постановке на учет физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в налоговом органе.

4.1.5. В течение месяца с даты поступления заявления в Фонд Правление Фонда, а в случаях, предусмотренных настоящими Правилами Проекта – председатель Правления Фонда или уполномоченное им лицо рассматривает заявление. По результатам рассмотрения Правление Фонда (в случаях, предусмотренных настоящими Правилами Проекта – председатель Правления Фонда) принимает решение о предоставлении Земельного участка заявителю либо об отказе в предоставлении Земельного участка. Если вопрос о предоставлении Земельного участка заявителю находится в компетенции Совета Директоров Фонда, Правление организует включение вопроса о предоставлении Земельного участка заявителю в повестку заседания Совета Директоров Фонда (Президиума Совета Директоров) или принимает решение об отказе в предоставлении Земельного участка по основаниям, предусмотренным пунктом 4.1.6 настоящих Правил Проекта.

Предоставление Земельного участка осуществляется в следующем порядке:

4.1.5.1. В случаях, предусмотренных подпунктами 3–5 пункта 4.1.1, подпунктами 1, 2 пункта 4.1.2 настоящих Правил, предоставление Земельного участка осуществляется без заключения Предварительного договора (если иное решение не принято Правлением Фонда), путем заключения Договора аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором исследовательской и (или) содействующей деятельности.

4.1.5.2. В случаях, предусмотренных подпунктами 1, 2, 6 пункта 4.1.1, подпунктами 3, 4 пункта 4.1.2 настоящих Правил (в отношении вновь создаваемых объектов), а также в иных случаях по решению Правления Фонда предоставление Земельного участка осуществляется путем:

а) заключения между Фондом и заявителем Предварительного договора аренды земельного участка с соглашением об осуществлении содействующей деятельности, в соответствии с которым Фонд и заявитель принимают на себя обязательство заключить до определенного срока Договор аренды земельного участка после наступления указанных в Предварительном договоре условий, включая без ограничения: при условии одобрения Градостроительным Советом Фонда эскизного проекта (эскиза) Объекта, содержащего объемно-планировочные и архитектурные решения, подготовленного заявителем;

б) заключения между Фондом и заявителем Договора аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности после наступления указанных в Предварительном договоре условий, но не позднее определенного срока.

По решению Правления предоставление Земельного участка может осуществляться без заключения Предварительного договора, путем заключения Договора аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором исследовательской и (или) содействующей деятельности в исключительных случаях, включая:

а) при наличии одобренного Градостроительным Советом Фонда эскизного

проекта (эскиза) Объекта;

б) при отсутствии необходимости определения параметров Объекта;

в) в случае предоставления Земельного участка в дополнение к ранее предоставленным Фондом в аренду Лицу, участвующему в реализации проекта.

Одновременно с решением о предоставлении Земельного участка (если это относится к компетенции Правления) Правление принимает решение об одобрении существенных условий Предварительного договора аренды земельного участка с соглашением об осуществлении содействующей деятельности, заключаемого до наступления указанных условий, и Договора аренды земельных участков, который подлежит заключению с заявителем в соответствии с Предварительным договором аренды после наступления указанных в нем условий. При этом в обязательном порядке подлежат одобрению, в том числе следующие существенные условия Договора аренды земельного участка: передаваемый в аренду Земельный участок, срок аренды, порядок определения арендной платы (включая принятие решения о необходимости установления платы за право аренды и порядке ее оплаты, а также возможности предоставления рассрочки по ее оплате и размере взимаемых за такую рассрочку процентов), цель использования Земельного участка, условия соглашения, включаемого в Договор аренды земельного участка в соответствии с разделом 7 настоящих Правил Проекта и являющегося его неотъемлемой частью (в том числе параметры Объекта и сроки его создания, обязательство по которым принимает на себя арендатор, условия по распоряжению и пользованию таким Объектом, включая условия о цели использования Объекта), объем ресурсов (подключаемая нагрузка), потребляемых Объектом капитального строительства по сети инженерно-технического обеспечения соответствующими ресурсами, иные существенные условия с учетом специфики Объекта.

4.1.6. В предоставлении Земельного участка может быть отказано в следующих случаях:

1) вид деятельности, который планирует осуществлять заявитель на территории Центра, не соответствует целям реализации Проекта, либо Земельный участок предназначен для иных целей, направленных на создание и обеспечение функционирования Центра, либо имеются прямые ограничения, установленные законодательством Российской Федерации и/или Правилами Проекта;

2) наличие предусмотренных в законодательстве Российской Федерации, в санитарно-эпидемиологических правилах и нормативах, технических регламентах, стандартах, сводах правил, или до их вступления в силу нормативных правовых актах Российской Федерации, нормативных документах федеральных органов исполнительной власти, или применяемых на территории Центра технических, санитарно-эпидемиологических регламентах или документах государств – членов Евразийского экономического союза либо государств, являющихся членами Организации экономического сотрудничества и развития, оснований, в соответствии с которыми невозможно предоставление в аренду Земельного участка, указанного в заявлении;

3) наличие ранее поступившего заявления о предоставлении Земельного участка в аренду, местоположение которого полностью или частично совпадает с

испрашиваемым Земельным участком, по которому принято и действует положительное решение соответствующим органом управления Фонда;

4) принятие органами Фонда решения о проведении Конкурса, Предварительного отбора по предоставлению в аренду Земельного участка, в отношении которого поступило заявление о его предоставлении в аренду без проведения Конкурса. Данное решение может быть принято, в том числе, по результатам рассмотрения указанного заявления.

4.1.7. Уполномоченный представитель Фонда подписывает с заявителем Предварительный договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности, Договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности исключительно на основании решения органа Фонда, указанного в пунктах 4.1.1 - 4.1.3 настоящих Правил, о предоставлении Земельного участка заявителю без проведения Конкурса и на определенных таким решением условиях при условии, если не истек срок действия решения соответствующего органа Фонда о предоставлении Земельного участка в аренду.

4.2. Порядок предоставления Земельного участка в аренду по результатам проведения Конкурса

4.2.1. Решение о предоставлении Земельного участка в аренду по результатам проведения Конкурса и заключении Договора аренды земельного участка путем проведения Конкурса принимается Правлением Фонда, за исключением случаев, когда уставом Фонда такое решение отнесено к компетенции Совета Директоров Фонда. Одновременно с решением о предоставлении Земельного участка в аренду по результатам проведения Конкурса и заключении Договора аренды земельного участка путем проведения Конкурса Правление принимает решение об одобрении существенных условий Договора аренды земельного участка, заключаемого путем проведения Конкурса. При этом в обязательном порядке подлежат одобрению, в том числе следующие существенные условия Договора аренды земельного участка: передаваемый в аренду Земельный участок, срок аренды, порядок определения арендной платы, начальный размер платы за право аренды либо порядок его определения (включая принятие решения о возможности предоставления рассрочки по ее оплате и размере взимаемых за такую рассрочку процентов), цель использования Земельного участка, условия соглашения, включаемого в Договор аренды земельного участка в соответствии с разделом 7 настоящих Правил Проекта и являющегося его неотъемлемой частью (в том числе параметры Объекта капитального строительства и сроки его создания, обязательство по которым принимает на себя арендатор, условия по распоряжению и пользованию таким Объектом, включая условия о цели использования Объекта), объем ресурсов (подключаемая нагрузка), потребляемых объектом капитального строительства по сети инженерно-технического обеспечения соответствующими ресурсами, иные существенные условия с учетом специфики Объекта. Решение Правления является основанием для разработки Извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации.

Правлением Фонда может быть принято решение о предоставлении Земельного участка путем:

а) заключения Предварительного договора аренды земельного участка с соглашением об осуществлении содействующей деятельности, в соответствии с которым Договор аренды земельного участка заключается до определенного срока после наступления указанных в Предварительном договоре условий, включая без ограничения: при условии одобрения Градостроительным Советом Фонда эскизного проекта (эскиза) Объекта, содержащего объемно-планировочные и архитектурные решения, подготовленного лицом, с которым заключается договор по итогам проведения Конкурса;

б) заключения Договора аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности после наступления указанных в Предварительном договоре аренды условий, но не позднее определенного срока.

Извещение о проведении Конкурса и Конкурсная документация утверждаются председателем Правления Фонда либо уполномоченным им лицом и размещаются на Официальном сайте Фонда, за исключением Извещения и Конкурсной документации закрытого Конкурса

Извещение и Конкурсная документация закрытого Конкурса направляются в адрес заранее определенных лиц. В случаях, предусмотренных уставом Фонда, существенные условия Договора аренды земельного участка, заключаемого по итогам Конкурса, подлежат согласованию коллегиальными органами Фонда.

4.2.2. Конкурсы могут проводиться открытыми или закрытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи Конкурсных предложений.

4.2.3. Прием заявок от участников Конкурса на участие в Конкурсе осуществляется в течение не менее 20 календарных дней с даты, указанной в Извещении, Конкурсной документации.

4.2.4. Фонд вправе отказаться от проведения Конкурса не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсе.

4.2.5. Участниками Конкурса могут быть любые юридические лица независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, иностранные юридические лица, а также объединения юридических лиц, создаваемые на основе договора о совместной деятельности без образования юридического лица.

4.2.6. Порядок объявления, проведения, подведения итогов Конкурсов определяется Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Центра, утверждаемым председателем Правления Фонда либо уполномоченным им лицом.

4.2.7. Заявки на участие в Конкурсе направляются в адрес Инвестиционной комиссии.

4.2.8. Инвестиционная комиссия вправе отказать в приеме Заявки по основаниям, установленным Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах

территории Центра.

4.2.9. Участник Конкурса имеет право отозвать принятую Инвестиционной комиссией Заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) Инвестиционную комиссию.

4.2.10. Поданные на участие в Конкурсе Заявки, в том числе не принятые Инвестиционной комиссией, возврату не подлежат.

4.2.11. Состав Инвестиционной комиссии, председатель Инвестиционной комиссии и его заместитель утверждаются приказом председателя Правления Фонда.

4.2.12. Инвестиционная комиссия осуществляет функции, предусмотренные Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Центра.

4.2.13. Инвестиционная комиссия изучает Конкурсные предложения участников Конкурса и оценивает Конкурсные предложения исходя из требований настоящих Правил Проекта, Положения о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Центра, Извещения и (или) Конкурсной документации, а также исходя из критериев отбора победителя Конкурса, определенных в Конкурсной документации.

4.2.14. Конкурс признается несостоявшимся:

- 1) если на участие в Конкурсе подано менее двух заявок;
- 2) если по итогам рассмотрения заявок на участие в Конкурсе признано допущенными к участию в Конкурсе менее двух участников Конкурса;
- 3) если по итогам оценки заявок участников Конкурса менее двух заявок (в том числе в части соответствия требованиям Конкурсных предложений) признано соответствующими требованиям Конкурсной документации.

4.2.15. Результаты Конкурса оформляются протоколом, который подписывается членами Инвестиционной комиссии, принимавшими участие в рассмотрении и оценке заявок.

4.2.16. Подписанный протокол о результатах Конкурса является основанием для заключения с победителем Конкурса Договора аренды земельного участка.

4.2.17. В случае принятия Инвестиционной комиссией решения о признании конкурса не состоявшимся в виду того, что на конкурс подано менее двух заявок, Договор заключается с единственным участником конкурса, заявка которого соответствует условиям конкурсной документации.

4.2.18. Договор аренды земельного участка для размещения объектов капитального строительства, заключаемого по итогам Конкурса, может быть заключен на срок до 49 лет.

4.2.19. Информация о результатах Конкурса размещается на Официальном сайте Фонда.

4.3. Предварительный отбор

4.3.1. Закрытому Конкурсу может предшествовать проведение Предварительного отбора. В этом случае к участию в закрытом Конкурсе могут допускаться участники Предварительного отбора, признанные прошедшими Предварительный отбор. Предварительный отбор может проводиться открытым или закрытым по составу участников.

4.3.2. Порядок объявления, проведения, подведения итогов Предварительных отборов определяется Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Центра.

4.4. Передача прав и обязанностей по Предварительному договору, Договору аренды земельного участка

4.4.1. Передача Арендатором Предварительного договора либо Договора аренды земельного участка (прав и обязанностей по указанным договорам) возможна после получения арендатором предварительного письменного согласия Фонда, выдаваемого в порядке, установленном приказом Фонда.

4.4.2. Выдача Фондом согласия возможна исключительно при условии принятия новым арендатором обязательств по соглашению об осуществлении арендатором содействующей деятельности, после принятия (перехода) которых новый арендатор становится Партнером по содействующей деятельности в силу Закона о Сколково и, соответственно, Лицом, участвующим в реализации Проекта.

4.4.3. Передача дочерним обществом Фонда прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания), другим лицам, кроме Фонда, иных дочерних обществ Фонда, допускается с одобрения Совета Директоров Фонда.

4.4.4. В иных случаях передача прав и обязанностей по Предварительному договору либо Договору аренды земельного участка другим лицам допускается с одобрения органа Фонда, принявшего решение о предоставлении Земельного участка.

4.4.5. В случае перехода права аренды Земельного участка к третьему лицу (третьим лицам) при отчуждении недвижимости, находящейся на Земельном участке (государственной регистрации перехода к третьему лицу права собственности на находящуюся на Земельном участке недвижимость) в силу закона, повторное рассмотрение вопроса о предоставлении Земельного участка и принятие решения об одобрении существенных условий Договора аренды земельного участка не требуется.

5. Порядок определения размера арендной платы за Земельный участок

5.1. По Земельным участкам, предоставляемым в аренду без проведения Конкурса, арендная плата за один год аренды участка (далее - «Годовая арендная плата») рассчитывается по формуле:

$$АП = АПб * \prod_{i=1}^n ИПЦ_i * S * C * (K_{ц})^{KY} * (1 + НДС)$$

где:

АП – размер Годовой арендной платы.

АПб – Базовая ставка арендной платы одного квадратного метра Земельного участка за один год использования Земельного участка (части Земельного участка), устанавливаемая приказом председателя Правления Фонда либо уполномоченного им лица в соответствии с принципами, определенными в пункте 3.3.4 настоящих Правил Проекта, конкретный размер которой указывается в Договоре аренды.

i – порядковый номер календарного года, истекшего после установления Базовой ставки арендной платы.

n – количество календарных лет, истекших с календарного года, в котором была установлена Базовая ставка арендной платы.

ИПЦ – индекс потребительских цен на товары и услуги в городе Москве декабря истекшего календарного года к декабрю года, предшествующего истекшему, в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти (его территориального подразделения), уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции и (или) индексах потребительских цен в городе Москве, выраженный в виде коэффициента с округлением до 10-тысячных; при этом для целей расчета арендной платы указанный выше индекс потребительских цен применяется с 1 января каждого календарного года вне зависимости от даты опубликования таких статистических данных уполномоченным органом.

S – площадь передаваемого в аренду Земельного участка либо (части Земельного участка) в метрах квадратных.

C – коэффициент назначения, устанавливаемый в зависимости от назначения Земельного участка и цели использования Объекта согласно Приложению к настоящим Правилам Проекта, если иное не предусмотрено Правилами Проекта.

По Земельным участкам, предоставляемым Официальным партнерам для проектирования, строительства и последующей эксплуатации Объекта, предназначенного для размещения Центра НИОКР, предусмотренного соглашением, заключенным между Управляющей компанией и Официальным партнером, Управляющей компанией устанавливается льготный коэффициент назначения в размере 1%.

По Земельным участкам, предоставляемым Ключевым партнерам для проектирования, строительства и последующей эксплуатации Объекта, предназначенного для размещения Центра НИОКР, предусмотренного соглашением, заключенным между Управляющей компанией и Ключевым партнером, и (или) для организации производства строительных работ по строительству Объектов, в которых размещаются такие Центры НИОКР (в том числе для размещения бытового городка, строительной техники, временного складирования материалов и оборудования, используемых для строительства Объектов), и (или) для обеспечения функционирования Объектов, в которых размещаются такие Центры НИОКР (в том числе для размещения объектов инженерной и (или) транспортной инфраструктуры), Управляющей компанией устанавливается льготный коэффициент назначения в размере 1%.

В случае приобретения Официальным партнером, Ключевым партнером

недвижимости для размещения Центра НИОКР, предусмотренного соглашением, заключенным между Управляющей компанией и Официальным партнером, Ключевым партнером, в отношении Земельного участка, права аренды по которому перешли в силу закона к Официальному партнеру, Ключевому партнеру, устанавливается льготный коэффициент назначения в размере 1% на основании дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка.

В случае приобретения Официальным партнером, Ключевым партнером части недвижимости для размещения Центра НИОКР, предусмотренного соглашением, заключенным между Управляющей компанией и Официальным партнером, Ключевым партнером, в отношении доли Земельного участка, права аренды по которой перешли в силу закона к Официальному партнеру, Ключевому партнеру, устанавливается льготный коэффициент назначения в размере 1% на основании дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка.

По Земельным участкам, предоставляемым Участникам Проекта, вне зависимости от назначения Земельного участка Управляющей компанией устанавливается льготный коэффициент назначения в размере 1%.

В случае приобретения Участником Проекта недвижимости, в отношении Земельного участка, права аренды по которому перешли в силу закона к Участнику Проекта, устанавливается льготный коэффициент назначения в размере 1% на основании дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка. В случае приобретения Участником Проекта части недвижимости, в отношении доли Земельного участка, права аренды по которой перешли в силу закона к Участнику Проекта, устанавливается льготный коэффициент назначения в размере 1% на основании дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка.

При этом в случае утраты арендатором статуса Официального партнера, Ключевого партнера либо Участника Проекта и (или) несоблюдения арендатором целевого характера использования Земельного участка размер арендной платы изменяется Управляющей компанией в одностороннем порядке в соответствии с настоящими Правилами Проекта и Договором аренды земельного участка.

По Земельным участкам, предоставляемым в аренду дочерним обществам, а также Общеобразовательному частному учреждению Международная гимназия инновационного центра «Сколково», учредителем которого является Управляющая компания, в случаях предоставления таких участков по решению председателя Правления Фонда либо уполномоченного им лица устанавливается льготный коэффициент назначения в размере 0,1%; при этом в случаях, когда в соответствии с настоящими Правилами Проекта требуется одобрение Правлением Фонда существенных условий Договора аренды земельного участка, коэффициент назначения устанавливается Правлением Фонда с учетом назначения Земельного участка и цели использования Объекта согласно Приложению к настоящим Правилам Проекта.

К_ц – коэффициент целевого использования Земельного участка, равный 0,1.

Данный коэффициент применяется в качестве специального условия предоставления Земельных участков, находящихся в границах территории Центра, в аренду Лицам, участвующим в реализации Проекта, установленного Управляющей

компанией на основании пункта 4 статьи 3 Закона о Сколково, исключительно в случае соблюдения целевого характера использования Земельного участка. Данный коэффициент применяется также при расчете арендной платы по Договорам аренды земельного участка, заключаемым с иными лицами в целях создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера, при условии соблюдения такими лицами целевого характера использования Земельного участка.

В случае несоблюдения арендатором целевого характера использования Земельного участка в части просрочки любого из установленных в Договоре аренды земельного участка по периодам назначения сроков проектирования и строительства Объекта более чем на 20 процентов от Срока создания Объекта, установленного таким договором, Фонд вправе отменить специальные льготные условия предоставления Земельного участка, а именно в одностороннем порядке изменить размер арендной платы путем исключения из расчета Годовой арендной платы понижающего коэффициента $K_{ц}$, письменно уведомив об этом арендатора.

В случае несоблюдения арендатором целевого характера использования Земельного участка в части несоответствия фактического использования Земельного участка виду разрешенного использования, установленному правилами землепользования и застройки Центра, а также несоблюдения определенных Договором аренды земельного участка функционального назначения и цели использования Объекта, несоблюдение условий по пользованию и распоряжению Объектом, Фонд вправе отменить специальные льготные условия предоставления Земельного участка, а именно в одностороннем порядке изменить размер арендной платы путем исключения из расчета Годовой арендной платы понижающего коэффициента $K_{ц}$, а также изменения коэффициента назначения на коэффициент в размере 15 (Пятнадцати) процентов, письменно уведомив об этом арендатора. При этом размер арендной платы считается измененным со дня доставки Арендатору такого уведомления.

После устранения обстоятельств, послуживших основанием для изменения размера арендной платы, и предоставления Арендатором Фонду исчерпывающих доказательств их устранения, Арендатор вправе обратиться к Фонду с требованием о заключении дополнительного соглашения, предусматривающего возврат коэффициента/коэффициентов в существовавшее до изменения положение. Заключение Фондом такого дополнительного соглашения возможно после проверки Фондом устранения Арендатором обстоятельств, послуживших основанием для изменения размера арендной платы.

Данный коэффициент не применяется при расчете суммы неосновательного обогащения в случаях самовольного занятия Земельного участка.

В случае перехода права аренды Земельного участка к третьему лицу (третьим лицам) при отчуждении недвижимости, находящейся на Земельном участке, коэффициент $K_{ц}$ не применяется при расчете арендной платы с момента государственной регистрации перехода к третьему лицу права собственности на находящуюся на Земельном участке недвижимость. В случае перехода права собственности на часть недвижимости к одному либо нескольким собственникам, коэффициент $K_{ц}$ применяется исключительно при расчете арендной платы за

пользование долей Земельного участка, арендуемой первоначальным арендатором.

Новый арендатор вправе обратиться к Фонду с требованием о заключении дополнительного соглашения, предусматривающего применение коэффициента $K_{ц}$ в расчете арендной платы, предоставив документальное подтверждение наличия у него статуса Лица, участвующего в реализации Проекта. В этом случае коэффициент $K_{ц}$ применяется за весь период времени, в течение которого новый арендатор имеет статус Лица, участвующего в реализации Проекта.

В случае письменного подтверждения Фондом до перехода права аренды Земельного участка наличия у нового арендатора статуса Лица, участвующего в реализации Проекта, коэффициент $K_{ц}$ применяется с даты перехода к новому арендатору права собственности на Объект или его часть.

КУ – коэффициент участия, устанавливаемый в зависимости от назначения Земельного участка и цели использования Объекта с учетом добровольного принятия Лицами, участвующими в реализации Проекта (для подтверждения своей значимости участия в реализации Проекта) обязательств по ограничению круга Пользователей помещений в Объекте в соответствии со значимостью участия таких пользователей в реализации Проекта.

Порядок применения коэффициента участия устанавливается в Договоре аренды земельного участка соответствии с приложением к настоящим Правилам Проекта в зависимости от вида назначения Земельного участка и цели использования Объекта.

По отдельным видам устанавливается безусловное применение Коэффициента участия в размере равном 1.

В случаях, если приложением к настоящим Правилам Проекта предусмотрено условное применение коэффициента участия в Договоре аренды земельного участка должны быть установлены дополнительные обязательства арендатора по ограничению Пользователей помещений в Объекте в соответствии со значимостью участия таких пользователей в реализации Проекта – минимальный процент помещений в Объекте, предоставляемых арендатором в возмездное (аренда) либо безвозмездное пользование исключительно Участникам Проекта, Официальным партнерам, Ключевым партнерам, Центрам НИОКР, Управляющей компании, дочерним обществам Управляющей компании и иным юридическим лицам, учредителем (участником) которых является Управляющая компания, Сколковскому институту науки и технологий, физическим лицам, осуществляющим трудовую деятельность на территории Центра и являющимся работниками вышеуказанных лиц либо физическим лицам, являющимся студентами Сколковского института науки и технологий; а также обязательства предоставлять оставшуюся долю помещений в Объекте в возмездное (аренда) либо безвозмездное пользование лицам, не относящимся к категории вышеуказанных лиц, но деятельность которых связана с реализацией Проекта в соответствии с Законом о Сколково.

В случае нарушения арендатором принятого на себя в соответствии с Договором аренды земельного участка добровольного обязательства по ограничению круга Пользователей помещений в Объекте (выявления Управляющей компанией факта предоставления арендатором в пользование помещений в Объекте лицам, не

входящим в ограниченный Договором аренды земельного участка список Пользователей помещений в Объекте), Управляющая компания вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы путем изменения данного коэффициента с 1 на 0 в порядке, определенном Договором аренды земельного участка.

НДС – ставка налога на добавленную стоимость, определяемая в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

5.2. В случае предоставления нескольких Земельных участков по Договору аренды размер арендной платы за один год аренды Земельных участков является суммой арендной платы за каждый Земельный участок. При этом размер арендной платы за один год аренды каждого из Земельных участков рассчитывается в порядке, установленном пунктами 5.1, 5.3 либо 5.4 настоящих Правил Проекта.

5.3. По Земельным участкам, предоставляемым в аренду по результатам проведения Конкурса, размер Годовой арендной платы определяется Правлением Фонда и указывается в составе Конкурсной документации с применением либо без применения расчетной формулы, определенной в пункте 5.1 настоящих Правил Проекта.

Правлением Фонда может быть принято решение о применении при расчете арендной платы стимулирующего коэффициента Д в размере 0,5 к Годовой арендной плате на период проектирования и строительства Объекта за Земельные участки, предоставляемые по результатам Конкурса. При этом в случае несоблюдения арендатором целевого характера использования Земельного участка Управляющая компания вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в том числе путем исключения из расчета арендной платы данного коэффициента в порядке, определенном Договором аренды земельного участка.

5.4. По Земельным участкам, по которым арендная плата устанавливается в зависимости от назначения Земельного участка и цели использования Объекта (без предпочтений по коэффициенту назначения), Годовая арендная плата за Земельный участок с более чем одним видом назначения Земельного участка (с учетом функционального назначения и цели использования Объекта), указанным в Приложении к настоящим Правилам Проекта, устанавливается настоящим пунктом.

Для целей применения настоящего пункта Земельный участок признается участком с несколькими видами назначения в случае, если соотношение площадей, на которых осуществляется соответствующая деятельность, к общей площади Объекта превышает 20% по двум и более (каждому из двух и более) видам деятельности, осуществляемым на Объекте.

В указанном в настоящем пункте случае арендная плата рассчитывается по формуле:

$$AP = (1 + НДС) * AP_6 * \prod_{i=1}^n ИПЦ_i * S * \sum_{j=1}^m [C_j * (K_{ц})^{ky_j} * V_j]$$

где:

НДС – ставка налога на добавленную стоимость, определяемая в соответствии

с Налоговым кодексом Российской Федерации.

АПб – Базовая ставка арендной платы одного квадратного метра Земельного участка за один год использования Земельного участка (части Земельного участка).

i – порядковый номер календарного года, истекшего после установления Базовой ставки арендной платы.

n – количество календарных лет, истекших с календарного года, в котором была установлена Базовая ставка арендной платы.

ИПЦ – индекс потребительских цен на товары и услуги в городе Москве декабря истекшего календарного года к декабрю года, предшествующего истекшему.

S – площадь передаваемого в аренду Земельного участка либо (части Земельного участка) в метрах квадратных.

C_j – коэффициент назначения для i-го вида назначения в соответствии с Приложением к настоящим Правилам Проекта.

K_ц – коэффициент целевого использования Земельного участка равный 0,1;

KУ_j – коэффициент участия, устанавливаемый в зависимости от назначения и цели использования соответствующей части площади Объекта с учетом добровольного принятия Лицами, участвующими в реализации Проекта (для подтверждения своей значимости участия в реализации Проекта) обязательств по ограничению круга Пользователей помещений в Объекте в соответствии со степенью участия таких пользователей в реализации целей Проекта. Применение коэффициента осуществляется в порядке, указанном в пункте 5.1 для аналогичного коэффициента;

V_j – удельный вес площадей, используемых по назначению i, в площади Здания. Сумма всех весов должна составлять значение равное 1, для чего при определении веса каждой площади, используемой по назначению i, из общей площади здания вычитаются площади общественных, вспомогательных, технических и других аналогичных помещений здания (в том числе мест общего пользования, лестничных клеток, входных групп, лифтовых холлов и других общественных помещений);

j – вид назначения в соответствии с приложением к настоящим Правилам Проекта;

m – количество видов назначения в соответствии с приложением к настоящим Правилам Проекта.

5.5. В случае изменения соотношения площадей частей Объекта, фактически используемых по разному назначению по отношению к условиям, установленным Договором аренды земельного участка, арендатор Земельного участка вправе обратиться в Управляющую компанию с запросом о внесении соответствующих изменений в Договор аренды земельного участка.

5.6. Установленная настоящим разделом формула расчета арендной платы не применяется, а арендная плата определяется:

5.6.1. путем умножения площади передаваемого в аренду Земельного участка

(части Земельного участка) на фиксированную ставку арендной платы в размере 1 000 (Одной тысячи) рублей за 1 (Один) гектар (не включая применимый НДС):

- по Земельным участкам или частям Земельных участков, предоставляемым в аренду без проведения Конкурса для проектирования и строительства объектов инфраструктуры территории Центра, благоустройства и озеленения территории Центра, иного улучшения Земельных участков, безвозмездно передаваемых в собственность Фонда в качестве пожертвования непосредственно после завершения их строительства (создания);

- по Земельным участкам или частям Земельных участков, предоставляемым в аренду без проведения Конкурса государственным или муниципальным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям для комплексного благоустройства и озеленения территории Центра, осуществляемого за счет средств соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, предоставленных таким юридическим лицам целевым образом для благоустройства и озеленения территории Центра;

- по Земельным участкам или частям Земельных участков, предоставляемым в аренду без проведения Конкурса государственным или муниципальным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям для проектирования, строительства и (или) эксплуатации объектов образования, предназначенных для предоставления бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;

5.6.2. путем умножения площади передаваемого в аренду Земельного участка (части Земельного участка) на фиксированную ставку арендной платы в размере 1 (Один) рубль за 1 (Один) гектар (не включая применимый НДС):

- по Земельным участкам или частям Земельных участков, предоставляемым в аренду без проведения Конкурса государственным или муниципальным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям для эксплуатации и содержания объектов инфраструктуры территории Центра, принадлежащих Фонду и его дочерним обществам.

6. Порядок определения размера платы за право аренды

6.1. Помимо арендной платы орган Фонда, одобряющий существенные условия Договора аренды земельного участка, вправе, с учетом заключения независимого оценщика, установить плату за право аренды Земельного участка и определить порядок ее оплаты, а также возможность предоставления рассрочки по ее оплате и размер взимаемых за такую рассрочку процентов, если иное не предусмотрено уставом Фонда.

Плата за право аренды Земельного участка не устанавливается при предоставлении Земельных участков без проведения Конкурса в случаях, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 4.1.1 настоящих Правил Проекта.

6.2. В рамках утверждения условий Конкурса Правление Фонда вправе определить обязательство арендатора по оплате платы за право аренды Земельного участка; при этом начальный размер платы за право аренды Земельного участка может быть установлен с учетом заключения независимого оценщика.

Итоговый размер платы за право аренды Земельного участка определяется по итогам Конкурса на основании Конкурсного предложения лица, признанного победителем Конкурса (или иного участника Конкурса, с которым принято решение о заключении Договора аренды земельного участка в случаях, предусмотренных Положением о порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах территории Центра).

Порядок и сроки внесения платы за право аренды, а также возможность предоставления рассрочки по ее оплате и размер взимаемых за такую рассрочку процентов, определяются коллегиальными органами Фонда при принятии решения об одобрении сделки, в случае если принятие указанного решения предусмотрено Уставом Фонда, локальными нормативными актами Фонда.

7. Условия осуществления арендатором деятельности по реализации Проекта

7.1. В целях конкретизации условий осуществления деятельности по реализации Проекта, а также подтверждения значимости своего участия в его реализации арендатор добровольно принимает на себя конкретные обязательства по реализации Проекта (в том числе воздержаться от определенного действия), устанавливаемые Договором аренды земельного участка в качестве целевого характера использования Земельного участка, в том числе обязательства по созданию за свой счет в определенный срок определенного Объекта (как объектов капитального строительства, так и некапитальных строений, сооружений) и (или) благоустройства территории Центра, по содержанию и эксплуатации объектов инфраструктуры Центра. Вышеуказанные обязательства могут устанавливаться соглашением Управляющей компании и арендатора, определяющим условия такой деятельности и включаемым в Договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности, Предварительный договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности в качестве его неотъемлемой части.

7.2. Договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором исследовательской деятельности и Договор аренды земельного участка с соглашением об осуществлении арендатором содействующей деятельности помимо прочего должны содержать соглашение Управляющей компании и арендатора, определяющее условия осуществления арендатором на территории Центра такой деятельности.

7.3. Соглашением, указанным в пункте 7.1 настоящих Правил Проекта, должны определяться условия создания на предоставленном Фондом в аренду Земельном участке определенного Объекта (как объектов капитального строительства, так и некапитальных строений, сооружений) и (или) благоустройства территории Центра, относящегося к инфраструктуре территории Центра и используемого для Исследовательской деятельности и Коммерциализации и (или) обеспечения функционирования Центра, а также условия по распоряжению и пользованию таким Объектом, в том числе по размещению в Объекте Центра НИОКР (если применимо).

7.4. К таким условиям в частности могут относиться:

- параметры объекта капитального строительства, обязательство по созданию которого принимает на себя арендатор;

- сроки создания арендатором такого объекта капитального строительства, определяемые в периодах использования Земельного участка, исчисляемых в месяцах с даты заключения Договора аренды земельного участка, включающие сроки (период) проектирования (если применимо) и сроки (период) строительства (до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) с детализацией промежуточных сроков (выполнение земляных работ и работ по устройству фундаментов и подземной части Объекта; выполнение работ по устройству фасадов и остеклению, устройству кровли Объекта (работ по закрытию теплового контура Объекта) и т.д.);

- условия по распоряжению и пользованию таким Объектом, в том числе условия о цели использования Объекта, по ограничению круга Пользователей помещений в Объекте в соответствии со значимостью участия таких пользователей в реализации Проекта, по ограничению отчуждения Объекта;

- условия по содержанию и эксплуатации объектов инфраструктуры Центра.

7.5. В случаях, если приложением к настоящим Правилам Проекта предусмотрено условное применение коэффициента участия в Договоре аренды земельного участка устанавливаются обязательства арендатора по ограничению Пользователей помещений в Объекте в соответствии со значимостью участия таких пользователей в реализации Проекта – минимальный процент помещений в Объекте, предоставляемых арендатором в возмездное (аренда) либо безвозмездное пользование исключительно Участникам Проекта, Официальным партнерам, Ключевым партнерам, Центрам НИОКР, Управляющей компании, дочерним обществам Управляющей компании и иным юридическим лицам, учредителем (участником) которых является Управляющая компания, Сколковскому институту науки и технологий, физическим лицам, осуществляющим трудовую деятельность на территории Центра и являющимся работниками вышеуказанных лиц либо физическим лицам, являющимся студентами Сколковского института науки и технологий; а также обязательства предоставлять оставшуюся долю помещений в Объекте в возмездное (аренда) либо безвозмездное пользование лицам, не относящимся к категории вышеуказанных лиц, но деятельность которых связана с реализацией Проекта в соответствии с Законом о Сколково.

7.6. В Договоре аренды земельного участка, предоставляемом для создания и (или) эксплуатации объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания), устанавливаются обязательства арендатора в течение определенного таким договором срока не отчуждать Объект, его части, доли в праве собственности на здания либо помещения, входящие в Объект, без предварительного письменного согласия Управляющей компании, выдаваемого в порядке и на условиях, определенных законодательством Российской Федерации, Правилами Проекта и таким договором; а по истечении такого срока – отчуждать Объект, его части, доли в праве собственности на здания либо помещения, входящие в Объект, исключительно лицам, имеющим право на приобретение в собственность зданий (помещений), предназначенных для временного проживания (пребывания), в

соответствии с Правилами Проекта, действующими на дату отчуждения.

7.7. Использование Фондом иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или Договором аренды земельного участка, не лишает его права требовать от арендатора возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства; при этом:

– в случае нарушения добровольно принятых арендатором обязательств по ограничению отчуждения Объекта арендатор компенсирует убытки, которые по соглашению Фонда и арендатора заранее установлены в размере дохода, полученного арендатором по сделке, заключенной в нарушение указанных обязательств;

– в случае нарушения арендатором обязательства по воздержанию от совершения определенного действия (негативное обязательство) Фонд независимо от возмещения убытков вправе требовать пресечения соответствующего действия.

7.8. За нарушения арендатором обязательств, установленных указанным в пункте 7.1 настоящих Правил Проекта соглашением, Договором аренды земельного участка должна быть предусмотрена неустойка. Неустойка за просрочку сроков проектирования и (или) строительства устанавливается с возможностью ее увеличения в зависимости от длительности такой просрочки и подлежит взысканию до момента реализации Фондом права на изменение размера арендной платы путем исключения из расчета Годовой арендной платы понижающего коэффициента $K_{ц}$ в соответствии с Договором аренды земельного участка. Неустойка за нарушения Правил Проекта, за которые установлена административная ответственность, в том числе строительство (реконструкция) либо эксплуатация Объекта без соответствующего разрешения, устанавливается по нижней границе размера административного штрафа, установленного законодательством Российской Федерации.

7.9. Арендатор Земельного участка не вправе:

1) без предварительного письменного согласия Фонда передавать свои права и обязанности по Договору аренды земельного участка третьим лицам, включая передачу прав и обязанностей по такому договору в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив или распоряжаться своими правами по Договору аренды земельного участка иным образом;

2) передавать Земельный участок либо его часть в субаренду, за исключением предусмотренных Законом о Сколково случаев;

3) вырубать зелёные насаждения без разрешения, выданного Фондом;

4) без предварительного письменного согласия Фонда уступать, перераспределять либо иным образом распоряжаться указанным в Договоре аренды земельного участка объемом ресурсов (подключаемой к Объекту нагрузкой);

5) без предварительного письменного согласия Фонда регистрировать права на Объект, незавершенный строительством;

6) использовать Земельный участок не по назначению, установленному Договором аренды земельного участка; под использованием Земельного участка по назначению в том числе понимается обязанность арендатора обеспечить строительство (устройство) и ввод Объекта в эксплуатацию (всех входящих в него

объектов недвижимости) в установленный Договором аренды земельного участка срок, а также соблюдение арендатором функционального назначения и цели использования Объекта, определенного Договором аренды земельного участка, соблюдение условий по пользованию и распоряжению Объектом.

7.10. Договором аренды земельного участка может предусматриваться право Фонда на односторонний отказ от исполнения Договора аренды земельного участка в случаях, признаваемых существенными нарушениями условий Договора аренды земельного участка со стороны арендатора:

1) невнесения арендной платы и (или) платы за право аренды в течение трех месяцев;

2) нарушения установленного Договором аренды земельного участка срока создания объекта капитального строительства (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) более, чем на шесть месяцев;

3) использования Земельного участка не по назначению, установленному Договором аренды земельного участка (включая без ограничения: просрочки любого из установленных по периодам назначения сроков проектирования и строительства Объекта более, чем на шесть месяцев, несоблюдение условий по пользованию и распоряжению Объектом, установленных таким договором);

4) передачи без согласия Фонда прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка третьим лицам, включая передачу прав и обязанностей по такому договору в залог, внесения арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив или распоряжения правами по Договору аренды земельного участка иным образом;

5) сдачи арендатором Земельного участка или его части в субаренду, за исключением предусмотренных Законом о Сколково случаев;

6) в отношении арендатора возбуждена какая-либо из процедур, применяемых в деле о банкротстве либо арендатор находится в процессе ликвидации;

7) нарушения любого из добровольно принятых арендатором обязательств по ограничению отчуждения Объекта.

7.11. Договором аренды земельного участка может быть предусмотрено условие, что по требованию Фонда Договор аренды земельного участка может быть досрочно расторгнут судом с том числе в случае неоднократного (три раза и более) неисполнения требований, содержащихся в предписаниях Фонда, об устранении одного и того же нарушения при производстве строительно-монтажных работ, носящего существенный характер, в сроки, установленные предписанием при одновременной неуплате штрафов, предусмотренных Договором аренды земельного участка за такое нарушение в сроки, установленные Договором аренды земельного участка.

7.12. Договором аренды земельного участка должно быть предусмотрено условие о том, что в случае расторжения (прекращения) Договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным пунктами 7.10 и 7.11 настоящих Правил Проекта, а также вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения арендатором условий Договора аренды земельного участка, убытки и/или расходы,

понесённые арендатором (в том числе плата за право аренды, уплаченная Арендатором на момент расторжения (прекращения) Договора аренды земельного участка, Фондом не возмещаются.

7.13. Иные существенные условия, включаемые в Договор аренды земельного участка при заключении такого договоров, устанавливается типовой формой Договора аренды земельного участка, утверждаемой приказом председателем Правления Фонда либо уполномоченным им лицом. Последующие изменения типовой формы Договора аренды земельного участка не влекут за собой изменения условий ранее заключенных Договоров аренды земельных участков, если стороны по взаимному согласию не включают соответствующие изменения в содержание ранее заключенных Договоров аренды земельных участков.

8. Использование Земельных участков без их предоставления в аренду

8.1. Использование Земельных участков может осуществляться без их предоставления в аренду и установления сервитута, публичного сервитута в следующих случаях:

- проведение инженерных изысканий на срок не более одного года;
- капитальный или текущий ремонт линейного объекта на срок не более одного года;
- строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции Объектов;
- размещение нестационарных торговых объектов;
- размещение рекламных конструкций;
- размещение подземных линейных сооружений, а также их наземных частей и сооружений, технологически необходимых для их использования, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- размещение водопроводов и водоводов всех видов, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- размещение линейных сооружений канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- размещение линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- размещение тепловых сетей всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- размещение сетей газораспределения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство (включая газопроводы низкого давления);
- размещение геодезических, межевых, предупреждающих и иных знаков, включая информационные табло (стелы) и флашштоки;
- размещение защитных сооружений, для размещения которых не требуется разрешение для строительства;
- размещение линии связи, линейно-кабельных сооружений связи и иных сооружений связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;

- строительство проездов и подъездных дорог, для размещения которых не требуется разрешение на строительство;
- размещение пунктов проката велосипедов, роликов, самокатов и другого спортивного инвентаря, для размещения которых не требуется разрешение для строительства (без права на размещение рекламных конструкций);
- размещение велопарковок;
- размещение спортивных и детских площадок;
- размещение общественных туалетов нестационарного типа;
- размещение нестационарных объектов для организации обслуживания зон отдыха населения и проведения временных мероприятий на территории Центра (в том числе тентовые навесы, временные павильоны и киоски, туалеты, питьевые фонтанчики и другое оборудование, пункты проката инвентаря, медицинские пункты первой помощи, площадки или поляны для пикников, танцевальные, спортивные и детские игровые площадки и городки), для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- временного размещения строительной и уборочной техники, инвентаря и оборудования;
- складирования строительных материалов и оборудования, используемых для выполнения работ на территории Центра, за исключением размещения строительных и бытовых городков;
- складирования грунта и снега, перемещаемых в границах территории Центра;
- размещение элементов благоустройства территории, в том числе малых архитектурных форм, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории;
- дочернему обществу Фонда для благоустройства и озеленения территории Центра;
- размещение зарядных станций (терминалов) для электротранспорта;
- размещение платежных терминалов для оплаты услуг.

8.2. Использование Земельных участков в указанных в пункте 8.1 настоящих Правил Проекта целях (за исключением размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций) осуществляется на основании разрешений, выдаваемых председателем Правления Фонда либо уполномоченным им лицом.

8.3. В разрешении на использование Земельного участка в указанных в пункте 8.1 настоящих Правил Проекта целях указываются следующие условия:

- кадастровый номер Земельного участка в случае, если планируется использование всего Земельного участка, или координаты характерных точек границ территории в случае, если планируется использование части Земельного участка;
- разрешенная цель использования Земельного участка;
- срок действия такого разрешения;
- условие о плате за использование Земельного участка;
- обязанности лица, получившего такое разрешение привести Земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенной

целью его использования и (или) привести Земельный участок в исходное состояние (в том числе при необходимости с выполнением работ по его благоустройству и озеленению);

– условия о прекращении действия разрешения (в том числе со дня предоставления Земельного участка в аренду иному лицу).

8.4. Указанное в пункте 8.2 настоящих Правил Проекта разрешение не дает лицу, в отношении которого оно принято, право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства и регистрацию права собственности на построенные объекты капитального строительства.

8.5. Разрешение выдается без взимания платы. Взимание платы осуществляется за использование Земельных участков без их предоставления в аренду в случаях, указанных в пункте 8.2 настоящих Правил Проекта. Размер платы определяется путем умножения площади Земельного участка на ставку за один день использования Земельного участка, установленную для соответствующего вида целей разрешенного использования Земельного участка приказом Управляющей компании. Плата за использование земельного участка выплачивается в порядке, установленном пунктом 3.3.6 настоящих Правил.

8.6. В случае нарушения любого из установленных в разрешении условий, Фонд вправе отозвать разрешение на использование Земельного участка, действие которого прекращается с даты доставки лицу, получившему разрешение, письменного уведомления, и потребовать освобождение Земельного участка от имущества и мусора, с приведением его в первоначальное состояние. При этом сумма платежей, ранее уплаченных лицом, получившему разрешение, возврату не подлежит.

8.7. Действие разрешения на использование Земельного участка прекращается по истечении срока его действия, указанного в таком разрешении, либо досрочно со дня предоставления в аренду Земельного участка, в отношении которого выдано разрешение, гражданину или юридическому лицу.

8.8. Размещение нестационарных торговых объектов на Земельных участках осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов, утвержденной Управляющей компанией, и выданного Управляющей компанией разрешения. Порядок и условия размещения нестационарных торговых объектов устанавливается отдельным приказом Управляющей компании, регламентирующим порядок размещения, установки, эксплуатации и демонтажа нестационарных торговых объектов на территории Центра.

8.9. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на Земельных участках осуществляются на основании схемы размещения рекламных конструкций, утвержденной Управляющей компанией, и договоров на установку и эксплуатацию рекламной конструкции. Порядок и условия размещения рекламных конструкций устанавливается отдельным приказом Управляющей компании, регламентирующим порядок размещения, установки, эксплуатации и демонтажа рекламных конструкций на территории Центра.

КОЭФФИЦИЕНТЫ НАЗНАЧЕНИЯ И УЧАСТИЯ

№	Виды назначения Земельного участка (с учетом функционального назначения и цели использования Объекта)	Размер коэффициента (в процентах)	Порядок применения коэффициента участия (КУ)
1.	Земельные участки для размещения (строительства и (или) эксплуатации) Объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания и (или) пребывания	15	1 /0 – согласно условий ДАЗУ
2.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, за исключением предоставленных для:	3	1 /0 – согласно условий ДАЗУ
2.1.	фундаментальных научных исследований	1	1 /0 – согласно условий ДАЗУ
2.2.	прикладных научных исследований и экспериментальных разработок	1	1 /0 – согласно условий ДАЗУ
2.3.	осуществления партнерской деятельности Ключевыми партнерами и их Центрами НИОКР в соответствии с соглашением о партнерстве ¹	1	1 /0 – согласно условий ДАЗУ
2.4.	размещения гостиниц	15	1 – безусловно
3.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	15	1 – безусловно
4.	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий	15	1 /0 – согласно условий ДАЗУ
5.	Земельные участки, предназначенные для размещения (строительства и (или) эксплуатации) объектов водоснабжения и	3	1 – безусловно

¹ Применяется к договорам аренды, заключенным после 20 апреля 2020 года. Действия данного условия не распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

№	Виды назначения Земельного участка (с учетом функционального назначения и цели использования Объекта)	Размер коэффициента (в процентах)	Порядок применения коэффициента участка (КУ)
	водоотведения, энергетики и связи, объектов, предназначенных для организованной стоянки и хранения транспортных средств, пожарных депо, подразделений органов государственной власти, уполномоченных в сфере внутренних дел, на осуществление функций по контролю и надзору в сферах обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и потребительского рынка.		
6.	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, автомобильных дорог (за исключением парковок), аллей, бульваров.	1	1 – безусловно
7.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	3	1 – безусловно
8.	Земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	1	1 – безусловно
9.	Земельные участки, временно предоставляемые на период строительства:		
9.1.	Объектов инфраструктуры систем водоснабжения и водоотведения, электро- и теплоснабжения, дорожной инфраструктуры, связи	3	1 – безусловно
9.2.	Другие виды объектов строительства	15	1 – безусловно
10.	Остальные объекты, не поименованные в п.1-9	15	1 – безусловно
11.	Земельные участки, предназначенные для размещения центров обработки данных, а также для организации производства строительных работ по строительству центров обработки данных (в том числе для размещения бытового городка, строительной техники, временного складирования материалов и оборудования,	1	1 – безусловно

№	Виды назначения Земельного участка (с учетом функционального назначения и цели использования Объекта)	Размер коэффициента (в процентах)	Порядок применения коэффициента участка (КУ)
	используемых для строительства Объектов) и (или) обеспечения функционирования центров обработки данных (в том числе для размещения объектов инженерной и (или) транспортной инфраструктуры)		
12.	Земельные участки для создания и обеспечения функционирования международного медицинского кластера	15	1 – безусловно