

**Правила проекта
в сфере использования земель, создания объектов капитального
строительства и объектов комплексного благоустройства
на территории инновационного центра «Сколково»**

(утверждены Советом Директоров Фонда
«Сколково» 8 октября 2025 года, согласованы
Попечительским Советом Фонда «Сколково»
17 декабря 2025 года, опубликованы на сайте Фонда
«Сколково» 23 декабря 2025 года)

Статья 1. Общие положения

1. Настоящие Правила проекта в сфере использования земель, создания объектов капитального строительства и объектов комплексного благоустройства на территории инновационного центра «Сколково» (далее – Правила проекта) разработаны в соответствии с Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре Сколково» (далее – Федеральный закон № 244-ФЗ), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Правила проекта определяют совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в мероприятиях, направленных на достижение цели по созданию, развитию и обеспечению функционирования инновационного центра «Сколково» (далее – Центр), в сфере образования земельных участков, использования земельных участков, рассмотрения архитектурно-градостроительного облика Фондом «Сколково» (далее – Управляющая компания), порядка установления целей, условий использования и параметров объектов капитального строительства и объектов комплексного благоустройства (далее – Объекты), создания (реконструкции) таких Объектов с учетом особенностей осуществления строительной деятельности на территории Центра, а также осуществления Управляющей компанией контроля за соблюдением лицами, участвующими в реализации проекта, настоящих Правил проекта.

3. Термины используются в настоящих Правилах проекта в значении, придаваемом им Федеральным законом № 244-ФЗ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими общественные отношения в сфере использования земель, осуществления градостроительной и строительной деятельности.

4. Единоличный исполнительный орган Управляющей компании в целях применения настоящих Правил проекта вправе утверждать правила проекта, содержащие дальнейшую конкретизацию процедур, предусмотренных настоящими

Правилами проекта, путем издания соответствующих приказов. Утверждаемые единоличным исполнительным органом Управляющей компании правила проекта не могут противоречить настоящим Правилам проекта.

Статья 2. Особенности рассмотрения архитектурно-градостроительного облика, установление целей, условий использования и параметров Объектов, размещаемых на территории Центра, регулирования и контроля создания (реконструкции) Объектов на территории Центра

1. В рамках функций, осуществляемых в соответствии с Федеральным законом № 244-ФЗ, Управляющая компания осуществляет общее организационное руководство и координацию деятельности по реализации проекта создания, развития и обеспечения функционирования Центра (далее – Проект), определяет цели и условия использования объектов капитального строительства, объектов комплексного благоустройства и иных объектов инфраструктуры территории Центра в соответствии с целями обеспечения реализации Проекта, обеспечивает взаимодействие лиц, участвующих в реализации проекта, между собой и с органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными организациями.

2. Управляющая компания как собственник земельных участков (либо как арендатор земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в предусмотренных Федеральным законом № 244-ФЗ случаях), находящихся в границах территории Центра, дает рекомендации по архитектурно-градостроительному облику, устанавливает параметры создаваемых на территории Центра Объектов (включая конкретные цели использования и функциональное назначение) в договорах аренды земельного участка, а также согласовывает задания на проектирование таких Объектов и проектную документацию, разработанную для их создания (реконструкции), на предмет их соответствия архитектурно-градостроительному облику и установленным в договорах аренды земельного участка параметрам таких Объектов.

3. Требования к архитектурно-градостроительному облику Объектов¹ включают в себя требования:

1) к объемно-пространственным решениям объектов капитального строительства;

¹ требования к архитектурно-градостроительному облику Объектов носят рекомендательный характер

2) к архитектурно-стилистическим решениям объектов капитального строительства и (или) объектов комплексного благоустройства;

3) к цветовым решениям объектов капитального строительства и (или) объектов комплексного благоустройства;

4) к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик объектов капитального строительства;

5) к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;

6) к подсветке фасадов объектов капитального строительства и (или) подсветке объектов комплексного благоустройства;

7) иные установленные Управляющей компанией требования.

4. Объекты должны соответствовать установленным федеральным законодательством экологическим стандартам, принципам экологичности, экономичности, эргономичности, энергоэффективности, инновационной среды, гармоничного развития территории Центра и взаимосвязанности существующих и создаваемых Объектов, установленным эскизом застройки территории Центра и дизайн-кодом Центра.

5. Рекомендации по архитектурно-градостроительному облику Объектов даются Управляющей компанией путем вынесения на обсуждение Градостроительным советом при Совете Директоров Управляющей компании эскизного проекта Объектов, подготовленного лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка для создания (реконструкции) Объекта. Согласование рекомендованного Управляющей компанией архитектурно-градостроительного облика осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 30 апреля 2013 г. № 284-ПП «Об оптимизации порядка утверждения архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве» и иными нормативными правовыми актами города Москвы.

Договором аренды земельного участка может быть установлено распределение обязательств Управляющей компании и арендатора по получению свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства.

6. Рассмотренный и рекомендованный Градостроительным советом при Совете Директоров Управляющей компании эскизный проект таких Объектов, содержащий объемно-планировочные и архитектурные решения, предварительные параметры (площадь застройки, этажность, назначение (состав) Объекта и иные параметры), является основанием для включения в договор аренды земельного

участка таких параметров (в том числе путем включения ссылки, что такие параметры определяются в соответствии с таким эскизным проектом).

Для подготовки (включая проведение инженерных изысканий при необходимости) и рассмотрения эскизного проекта Объекта с заинтересованным лицом может быть заключен договор аренды земельного участка на срок не более года.

7. Для целей рассмотрения и дачи рекомендаций Градостроительным советом при Совете Директоров Управляющей компании в состав эскизного проекта Объекта должны быть включены:

1) описание целей использования Объекта и его соответствия целям обеспечения реализации Проекта;

2) виды фасадов объекта капитального строительства (внешний облик);

3) поперечные разрезы здания;

4) предполагаемые цветовые решения фасада здания;

5) поэтажные планы с внутриэтажным планированием и функциональным назначением помещений в здании;

6) схема застройки земельного участка (размещения объектов) с расположенным на нем зданием, ландшафтным дизайном, постройками и малыми архитектурными формами;

7) пояснительная записка к проекту, содержащая описание необходимых материалов для строительства и отделки, а также ориентировочную стоимость создания (реконструкции) Объекта.

Конкретизация требований к эскизному проекту Объектов и порядок их рассмотрения устанавливается правилами проекта, принимаемыми в соответствии с пунктом 4 статьи 1 настоящих Правил проекта.

8. Цели и условия использования Объектов, функциональное назначение, основные параметры, включая технологические и объемно-планировочные решения Объектов (порядок их определения) должны быть установлены в договорах аренды земельных участков.

9. Подготовка проектной документации для создания (реконструкции) Объектов на территории Центра осуществляется на основании задания на проектирование, согласованного Управляющей компанией на предмет его соответствия целям использования, функциональному назначению Объекта, а также иным параметрам и условиям, установленным в договоре аренды земельного участка.

Изменения в задание на проектирование, влекущие изменение целей использования, функционального назначения Объекта, а также параметров и иных

условий, установленных в договоре аренды земельного участка, могут быть внесены после их согласования Управляющей компанией и внесения соответствующих изменений в договор аренды земельного участка.

Порядок согласования Управляющей компанией задания на проектирование в части его соответствия целям использования, функциональному назначению Объекта, а также иным параметрам и условиям, установленным в договоре аренды земельного участка, устанавливается правилами проекта, принимаемыми в соответствии с пунктом 4 статьи 1 настоящих Правил проекта.

10. Подготовленная для создания (реконструкции) Объектов проектная документация до ее направления на экспертизу подлежит согласованию с Управляющей компанией на предмет ее соответствия целям использования Объекта и функциональному назначению, а также иным параметрам и условиям, установленным в договоре аренды земельного участка.

Изменения в проектную документацию, влекущие изменение целей использования, функционального назначения Объекта, иных параметров и условий, установленных в договоре аренды земельного участка, могут быть внесены после их согласования Управляющей компанией и внесения соответствующих изменений в договор аренды земельного участка.

Порядок согласования Управляющей компанией проектной документации в части его соответствия целям использования, функциональному назначению Объекта, а также иным параметрам и условиям, установленным в договоре аренды земельного участка, устанавливается правилами проекта, принимаемыми в соответствии с пунктом 4 статьи 1 настоящих Правил проекта.

11. Несоответствие фактической цели, условий использования, функционального назначения, параметров и (или) проектных характеристик Объектов установленным в договоре аренды земельного участка целям, условиям использования, функциональному назначению, параметрам и (или) проектным характеристикам Объектов признается существенным нарушением условий договора аренды земельного участка или назначения переданного в аренду земельного участка и может повлечь увеличение арендной платы, и (или) прекращение договора аренды земельного участка, и (или) применение иных санкций, предусмотренных договором аренды земельного участка.

12. Соглашением между Управляющей компанией и субъектом Российской Федерации – городом федерального значения Москвой может устанавливаться порядок осуществления информационного обмена и взаимодействия Управляющей компании с органами государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы и (или) учрежденными (созданными) ими

организациями, определенными высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, в том числе в части информации о рекомендованном Управляющей компанией архитектурно-градостроительном облике, согласованных Управляющей компанией задании на проектирование и проектной документации для создания (реконструкции) Объекта, в части их соответствия целям использования, функциональному назначению Объекта, а также иным параметрам и условиям, установленным в договоре аренды земельного участка, обнаруженных в ходе контроля за соблюдением настоящих Правил проекта нарушениях требований земельного, градостроительного, экологического законодательства, санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной безопасности и безопасной эксплуатации Объектов, в части проведения совместных контрольных (проверочных) мероприятий.

13. Подключение (технологическое присоединение) Объектов к централизованным сетям теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения (хозяйственно-бытовых и ливневых стоков), сооружениям связи, иным инженерным сооружениям, принадлежащим Управляющей компании, ее дочерним обществам, осуществляется после получения предварительного письменного согласия Управляющей компании (ее дочернего общества) на подключение через принадлежащие Управляющей компании или ее дочерним обществам сети на территории Центра (далее в настоящем пункте – согласие на подключение) с условиями такого подключения (местом и способом подключения, предельным объемом подключаемой нагрузки (мощности)).

В целях определения наличия соответствующей технической возможности и свободной мощности, необходимости создания и (или) модернизации (реконструкции) технологически связанных (смежных) объектов централизованных систем ресурсоснабжения и иных инженерных сооружений Управляющая компания осуществляет учет выданных согласий на подключение, мониторинг общей подключенной мощности (лимита ресурсов), в том числе по ранее выданным предварительным техническим условиям (техническим условиям).

Параметры указанного в согласии на подключение предельного объема ресурсов (подключаемой) нагрузки Объекта к сетям отражаются в договоре аренды земельного участка.

Подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения территории Центра объектов капитального строительства, расположенных вне территории Центра, допускается по согласованию Управляющей компании в порядке, установленном правилами

проекта, принимаемыми в соответствии с пунктом 4 статьи 1 настоящих Правил проекта.

Статья 3. Территориальное планирование

1. В отношении территории Центра не осуществляется подготовка и утверждение генерального плана поселения, а подготавливается и утверждается специальный документ, который содержит сведения, включаемые в генеральный план поселения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

2. Указанный в пункте 1 настоящих Правил проекта специальный документ (изменения в него) утверждается в порядке, установленном Правительством Москвы, после его согласования с Попечительским Советом Управляющей компании.

3. Выносимые на рассмотрение Попечительского Совета Управляющей компании материалы по вопросу о согласовании указанного в пункте 1 настоящих Правил проекта специального документа (изменений в него) должны быть предварительно рассмотрены Управляющей компанией в порядке, определенном единоличным исполнительным органом Управляющей компании, и, по результатам такого рассмотрения – коллегиальным исполнительным органом Управляющей компании.

4. Порядок взаимодействия Управляющей компании и органов государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы и (или) учрежденных (созданных) ими организаций по вопросам подготовки указанного в пункте 1 настоящей статьи специального документа и его согласования с Попечительским Советом Управляющей компании, установления в правилах землепользования и застройки Центра требований к архитектурно-градостроительному облику (с учетом рекомендаций Управляющей компании), предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции Объектов на территории Центра могут определяться соглашением между Управляющей компанией и субъектом Российской Федерации – городом федерального значения Москвой.

5. Договором аренды земельного участка может быть установлено распределение обязательств Управляющей компании и арендатора по получению градостроительного плана земельного участка, содержащего сведения из указанного в настоящей статье специального документа.

Статья 4. Образование земельных участков на территории Центра

1. Решение об образовании земельных участков принимается Управляющей компанией.

2. Земельные участки на территории Центра образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков.

3. Решение об образовании земельных участков является основанием для подготовки межевого плана и кадастрового учёта вновь образованных земельных участков.

4. Целевым назначением и разрешённым использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешённое использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки.

Статья 5. Предоставление земельных участков в аренду для создания и эксплуатации Объектов на территории Центра

1. Управляющая компания предоставляет в аренду земельные участки для создания и эксплуатации объектов капитального строительства, объектов комплексного благоустройства и (или) иных объектов инфраструктуры территории Центра лицам, участвующим в реализации проекта, без проведения торгов, либо по результатам проведения конкурса или иных процедур отбора. В случаях, предусмотренных Федеральным законом № 244-ФЗ, земельные участки могут предоставляться в аренду органам государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы и (или) учрежденным (созданным) ими организациям, определенным высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, и иным лицам.

2. Без проведения конкурса земельный участок может быть предоставлен:

2.1. по решению единоличного исполнительного органа Управляющей компании (уполномоченного им лица):

1) дочернему обществу Управляющей компании для создания, реконструкции и (или) эксплуатации объектов капитального строительства;

2) дочернему обществу Управляющей компании для создания и (или) эксплуатации объектов комплексного благоустройства и (или) размещения иных объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

2.2. по решению коллегиального исполнительного органа Управляющей компании:

1) для создания, реконструкции и (или) эксплуатации объектов ресурсоснабжения (водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения, линейно-кабельных сооружений связи), объектов транспортной инфраструктуры;

2) на срок 10 лет и менее для создания и (или) эксплуатации объектов комплексного благоустройства;

3) органу государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы и (или) учрежденной (созданной) им организации, для создания и (или) эксплуатации объектов комплексного благоустройства и (или) размещения иных объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

2.3. по решению Совета Директоров Управляющей компании:

1) для создания и (или) эксплуатации иных объектов капитального строительства, не указанных в пунктах 2.1 и 2.2 настоящей статьи;

2) на срок более 10 лет для создания и (или) эксплуатации объектов комплексного благоустройства;

3) органу государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы и (или) учрежденной (созданной) им организации, для создания, реконструкции и (или) эксплуатации объектов капитального строительства;

4) в иных случаях, предусмотренных уставом Управляющей компании.

При этом решение о предоставлении земельного участка принимается Советом Директоров Управляющей компании. В решении о предоставлении земельного участка Совет Директоров Управляющей компании вправе определить существенные условия договора аренды земельного участка. Решение об одобрении иных существенных условий договора аренды земельного участка принимается коллегиальным исполнительным органом Управляющей компании, если указанные существенные условия не были определены Советом Директоров Управляющей компании и если иное не предусмотрено уставом Управляющей компании.

Порядок предоставления земельных участков в иных случаях, не предусмотренных пунктами 2.1 – 2.3 настоящей статьи, устанавливается правилами проекта, принимаемыми в соответствии с пунктом 4 статьи 1 настоящих Правил проекта.

3. В случаях образования новых земельных участков (раздел, объединение, перераспределение) из земельного участка (участков), решение о предоставлении которого (которых) в аренду было принято Советом Директоров Управляющей компании либо коллегиальным исполнительным органом Управляющей компании,

либо изменения границ и (или) площади такого земельного участка (таких земельных участков), повторное рассмотрение вопроса о предоставлении образованного или измененного земельного участка (образованных или измененных земельных участков) и принятие решения об одобрении существенных условий договора аренды такого земельного участка (участков) требуется только в случае, если площадь образованных земельных участков увеличивается более, чем на 20% площади ранее предоставленного земельного участка (земельных участков), либо в случаях, предусмотренных уставом Управляющей компании.

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 такого земельного участка не требуется.

4. Предоставление земельных участков без проведения конкурса или иной процедуры отбора осуществляется на основании письменного обращения лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка. Требования к такому обращению и составу прилагаемых к нему документов утверждаются Управляющей компанией.

Лицо, заинтересованное в осуществлении на территории Центра деятельности по реализации Проекта, вправе принять на себя конкретные обязательства по реализации Проекта путем заключения с Управляющей компанией соглашения, определяющего условия осуществления таким лицом на территории Центра деятельности, содействующей осуществлению исследовательской деятельности и коммерциализации ее результатов, в том числе условия создания на предоставленном Управляющей компанией в аренду земельном участке Объекта, используемого для обеспечения функционирования Центра, условия по распоряжению и пользованию таким Объектом.

С даты заключения с Управляющей компанией соглашения об осуществлении содействующей деятельности такое лицо становится организацией по содействующей деятельности в рамках настоящих Правил проекта в силу Федерального закона № 244-ФЗ и, соответственно, лицом, участвующим в реализации проекта (далее – Организация по содействующей деятельности в рамках настоящих Правил проекта). Соглашение об осуществлении содействующей деятельности может быть включено непосредственно в договор аренды земельного участка (являться его неотъемлемой частью). В этом случае такой договор

квалифицируется в качестве смешанного договора, а Организация по содействующей деятельности в рамках настоящих Правил проекта, помимо исполнения обязательств, установленных соглашением, несет ответственность за их неисполнение, в том числе несоблюдение параметров Объекта и сроков его создания, несоблюдение целей использования такого Объекта, нарушения условия по распоряжению и пользованию Объектом.

Такое лицо утрачивает статус Организации по содействующей деятельности в рамках настоящих Правил проекта и, соответственно, лица, участвующего в реализации проекта, с даты прекращения по любым основаниям соглашения об осуществлении содействующей деятельности либо договора аренды земельного участка, в который включено такое соглашение.

Для заключения соглашения об осуществлении содействующей деятельности лицо в своем письменном обращении в Управляющую компанию указывает 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 либо конкретизации осуществляемой в таком Объекте деятельности по обеспечению функционирования Центра.

5. По результатам рассмотрения обращения единоличный исполнительный орган Управляющей компании либо уполномоченное им лицо организует включение вопроса о предоставлении земельного участка в повестку заседания Совета Директоров Управляющей компании или принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка по основаниям, перечень которых утверждается Управляющей компанией, либо вправе принять решение о проведении конкурса или иной процедуры отбора (в том числе путем направления письменных запросов о готовности создать и использовать соответствующий Объект на предложенных Управляющей компанией условиях всем партнерам, включенным в реестр партнеров, который ведется в соответствии с Положением о присвоении и утрате статуса партнера Фонда «Сколково», утверждаемым Управляющей компанией).

В случае проведения конкурса земельный участок предоставляется по результатам проведения конкурса. Соглашение об осуществлении содействующей деятельности в этом случае должно быть включено непосредственно в договор аренды земельного участка (являться его неотъемлемой частью). По решению коллегиального исполнительного органа Управляющей компании земельный участок может быть предоставлен единственному участнику конкурса, признанного

несостоявшимся, если заявка такого участника соответствует требованиям конкурсной документации.

По результатам проведения иной, помимо конкурса, процедуры отбора земельный участок может быть предоставлен по решению Совета Директоров Управляющей компании.

Коллегиальный исполнительный орган Управляющей компании вправе принять решение о проведении конкурса или иной процедуры отбора для целей создания Объектов, указанных в пункте 2.3 настоящей статьи, независимо от поступления в Управляющую компанию письменного обращения, указанного в абзаце первом настоящего пункта.

6. Договор аренды земельного участка для создания и эксплуатации Объектов может быть заключен на срок до 49 лет. В случаях, указанных в пункте 15 настоящей статьи, договор аренды заключается на период строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

7. В договорах аренды земельных участков устанавливается порядок определения арендной платы в виде формулы ее расчета исходя из кадастровой стоимости земельного участка с применением коэффициентов к базовой ставке в качестве специальных условий предоставления земельных участков в зависимости от значимости участия в реализации Проекта, в том числе:

1) коэффициент назначения, устанавливаемый в зависимости от назначения земельного участка и целей использования Объекта;

для участников Проекта и партнеров Управляющей компании, размещающих в принадлежащих им на праве собственности зданиях свои центры НИОКР и участников Проекта, а также иных арендаторов, размещающих не менее чем на 90% площади принадлежащих им на праве собственности зданий участников Проекта и (или) центры НИОКР партнеров Управляющей компании, устанавливается значение коэффициента назначения в размере 1%;

для объектов социальной инфраструктуры (объектов образования, здравоохранения, культуры, искусства, физической культуры и спорта, социального обеспечения и социальной защиты населения и исполнения государственных функций) и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (объектов ресурсоснабжения, транспортной инфраструктуры, линейно-кабельных сооружений связи) устанавливается значение коэффициента назначения в размере не менее 3%;

для иных объектов капитального строительства устанавливается значение коэффициента назначения в размере 15%;

2) коэффициент целевого использования земельного участка – 0,1, подлежащий применению в случае соблюдения арендатором целей, условий

использования, функционального назначения, параметров и проектных характеристик Объекта, а также сроков его создания, определенных договором аренды земельного участка;

несоответствие фактической цели, условий использования, функционального назначения, параметров и (или) проектных характеристик Объектов установленным в договоре аренды земельного участка целям, условиям использования, функциональному назначению, параметрам и (или) проектным характеристикам Объектов, является основанием для исключения коэффициента целевого использования земельного участка из расчета арендной платы;

нарушение арендаторами сроков создания Объектов, определенных договором аренды земельного участка, является основанием для увеличения коэффициента целевого использования земельного участка на 0,05 при просрочке на каждые 12 месяцев;

3) коэффициент участия, устанавливаемый в зависимости от назначения земельного участка и целей использования Объекта с учетом 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.

Правилами проекта, принимаемыми в соответствии с пунктом 4 статьи 1 настоящих Правил проекта, могут быть установлены случаи расчета арендной платы исходя из фиксированной ставки арендной платы, в том числе по решению коллегиального исполнительного органа Управляющей компании, особый порядок применения коэффициента назначения для земельных участков под улицами, проспектами, площадями, аллеями, бульварами, автомобильными дорогами (за исключением парковок), а также иные условия, конкретизирующие порядок определения арендной платы.

Помимо арендной платы, Управляющая компания 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.

8. Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен по согласованию с Управляющей компанией в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок.

9. Арендатор земельного участка не вправе:

1) без предварительного письменного согласия Управляющей компании 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 случаев, предусмотренных Федеральным законом № 244-ФЗ;

3) осуществлять подготовку проектной документации для создания (реконструкции) Объекта без задания на проектирование, согласованного Управляющей компанией на предмет его соответствия целям использования, функциональному назначению Объекта, а также иным параметрам и условиям, установленным в договоре аренды земельного участка;

4) направлять на экспертизу проектную документацию, подготовленную для создания (реконструкции) Объекта без ее предварительного письменного согласования с Управляющей компанией на предмет его соответствия целям использования, функциональному назначению Объекта, а также иным параметрам и условиям, установленным в договоре аренды земельного участка;

5) вносить и утверждать изменения в проектную документацию, влекущие изменение целей использования, функционального назначения Объекта, параметров и иных условий, установленных в договоре аренды земельного участка, без их предварительного согласования с Управляющей компанией и внесения соответствующих изменений в договор аренды земельного участка;

6) начинать строительство (реконструкцию) Объекта без направления в Управляющую компанию проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы (в случаях, предусмотренных законодательством), разрешения на строительство (в случаях, предусмотренных законодательством), а также без письменного уведомления Управляющей компании о начале строительства;

7) осуществлять строительство (реконструкцию) Объекта без разрешения на строительство (реконструкцию) Объекта, выданного органами государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы и (или) учрежденными (созданными) ими организациями, определенными высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы;

8) осуществлять строительство (реконструкцию) Объекта без направления извещения о начале строительства, реконструкции Объекта в порядке и случаях, установленных ч. 5 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) не исполнять предписания органов государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы об устранении нарушений обязательных требований, выявленных в ходе строительного надзора;

10) вырубать зелёные насаждения без предварительного письменного согласования с Управляющей компанией и без разрешения, выданного органами государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы и (или) учрежденными (созданными) ими организациями, определенными высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы;

11) допускать действия (бездействие), влекущие загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы; размещать на земельном участке отходы производства и потребления; допускать зарастание земельного участка сорной и древесно-кустарниковой растительностью, ухудшение качественного состояния земель и негативное воздействие на окружающую среду;

12) допускать действия (бездействие), влекущие изменение целей использования, функционального назначения Объекта, параметров и иных условий, установленных в договоре аренды земельного участка, в том числе вызванное ненадлежащим содержанием и ремонтом фасадов и иных элементов благоустройства Объектов;

13) использовать земельный участок не по назначению, установленному договором аренды земельного участка; под использованием земельного участка по назначению, в том числе, понимается обязанность арендатора обеспечить создание (реконструкцию) Объекта в установленный договором аренды земельного участка срок, а также соблюдение арендатором целей использования, функционального назначения, параметров и проектных характеристик, условий по пользованию и распоряжению Объектом, определенных договором аренды земельного участка;

14) без предварительного письменного согласия Управляющей компании уступать, перераспределять либо иным образом распоряжаться указанным в договоре аренды земельного участка объемом ресурсов (подключаемой к объекту капитального строительства нагрузкой);

15) без предварительного письменного согласия Управляющей компании регистрировать права на незавершенный строительством Объект, а также регистрировать права на Объект без предварительного направления в Управляющую

компанию заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации).

10. Передача дочерним обществом Управляющей компании прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания), другим лицам, кроме Управляющей компании, иных дочерних обществ Управляющей компании, допускается с согласия Совета Директоров Управляющей компании.

11. Договором аренды земельного участка должны быть установлены сроки создания Объектов (проектирования, начала и окончания строительства). Договором аренды земельного участка могут быть установлены иные промежуточные сроки создания Объектов.

12. Договором аренды земельного участка может предусматриваться право Управляющей компании на односторонний отказ от исполнения такого договора в случаях:

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

2) нарушения срока создания Объекта, установленного договором аренды земельного участка, 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 более, чем на шесть месяцев), несоблюдение целей использования, функционального назначения, параметров и проектных характеристик, условий по пользованию и распоряжению Объектом, определенных договором аренды земельного участка);

4) передачи без согласия Управляющей компании 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 такому договору иным образом;

5) сдачи арендатором земельного участка или его части в субаренду, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 244-ФЗ;

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

7) нарушения любого из принятых арендатором обязательств по ограничению отчуждения объекта капитального строительства;

8) систематического (более 3-х раз подряд) неисполнения предписаний органов государственной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы об устранении нарушений обязательных требований, выявленных в ходе строительного надзора.

13. Договором аренды земельного участка должно быть предусмотрено условие о том, что в случае отказа Управляющей компании от исполнения своих обязательств, вытекающих из договора аренды земельного участка, по основаниям, предусмотренным пунктом 12 настоящей статьи, убытки, понесённые арендатором, Управляющей компанией не возмещаются.

14. Договором аренды земельного участка может быть предусмотрено взыскание неустойки в случаях совершения арендатором нарушений, указанных в пунктах 9 и 12 настоящей статьи.

15. В случае если для производства строительных работ необходима площадь, превышающая площадь земельного участка, предоставленного арендатору для размещения объекта капитального строительства, ему может быть предоставлен другой земельный участок (другие земельные участки) на период производства строительных работ, определенный в согласованном Управляющей компанией проекте организации строительства.

16. Части земельных участков могут предоставляться в аренду, если это не противоречит законодательству Российской Федерации. К договорам аренды частей земельных участков применяются положения настоящего раздела о договорах аренды земельных участков.

Статья 6. Особенности распоряжения объектами капитального строительства

1. Отчуждение объектов капитального строительства, предназначенных для временного проживания (пребывания), частей таких объектов (в том числе входящих в состав таких объектов помещений), долей в праве собственности на такие объекты (помещения), уступка прав по договорам участия в долевом

строительстве таких объектов допускаются без ограничения в пользу Управляющей компании и ее дочерних обществ.

2. Отчуждение указанных в пункте 1 настоящей статьи Объектов иным лицам допускается в случае принятия решения о возможности такого отчуждения (такой уступки прав) Попечительским Советом Управляющей компании или на основании специального порядка, установленного правилами проекта.

Статья 7. Использование земельных участков без предоставления в аренду

1. Земельные участки могут использоваться без предоставления таких земельных участков в аренду и установления сервитута, публичного сервитута в случаях, для которых земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами, регулируемыми земельные отношения, предусмотрено использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и без установления сервитута, публичного сервитута. Использование земельных участков в указанных случаях осуществляется в порядке, установленном правилами проекта, принимаемыми в соответствии с пунктом 4 статьи 1 настоящих Правил проекта.

2. Использование земельных участков в случаях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляется на основании разрешений, выдаваемых единоличным исполнительным органом Управляющей компании или уполномоченным им лицом в определенном Управляющей компанией порядке. Вышеуказанное разрешение не дает лицу, в отношении которого оно принято, права на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства и (или) использование земельного участка в целях, прямо не указанных в таком разрешении в качестве цели использования земельного участка.

3. Порядок определения платы за использование земельных участков без их предоставления в аренду устанавливается Управляющей компанией.

4. Действие разрешения на использование земельного участка прекращается по истечении срока его действия, указанного в таком разрешении, либо досрочно со дня предоставления земельного участка, в отношении которого выдано разрешение, в аренду, либо в иных случаях, устанавливаемых Управляющей компанией.

Статья 8. Контроль за соблюдением настоящих Правил проекта лицами, участвующими в реализации Проекта

1. Контроль за соблюдением Правил проекта осуществляется Управляющей компанией в соответствии с законодательством Российской Федерации и Правилами проекта.

2. Управляющая компания осуществляет контроль за использованием объектов, входящих в состав инфраструктуры территории Центра, в целях обеспечения реализации Проекта, за соблюдением порядка и условий использования таких объектов.

3. Управляющая компания как собственник земельных участков осуществляет контроль за соблюдением арендаторами обязательств, установленных в договоре аренды земельных участков

4. Контроль Управляющей компанией за соблюдением Правил проекта и обеспечением надлежащего исполнения арендаторами обязательств по договорам аренды земельных участков осуществляется посредством запроса и получения документов и информации, осмотра земельных участков и расположенных на них объектов. Порядок и периодичность проведения контрольных мероприятий устанавливаются локальными нормативными актами Управляющей компании.

5. Арендаторы и иные землепользователи обязаны предоставлять по требованию Управляющей компании документы и информацию, необходимые для осуществления контроля в соответствии с настоящей статьей Правил проекта, обеспечивать доступ на земельные участки и расположенные на них объекты для целей их осмотра.

6. В целях обеспечения реализации функций Управляющей компанией по осуществлению общего организационного руководства и координации деятельности по реализации Проекта, обеспечения своевременного планирования и проведения контрольных мероприятий коллегиальный исполнительный орган Управляющей компании утверждает программы и планы-графики развития территории Центра.