



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Мирный

от «07» 03 2025 г. № 399

Об утверждении типовой формы Договора аренды (Договора аренды с множественностью лиц на стороне Арендатора) земельного участка

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Уставом муниципального района «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия), в целях улучшения качества предоставляемых муниципальных услуг:

1. Утвердить типовую форму Договора аренды (Договора аренды с множественностью лиц на стороне Арендатора) земельного участка согласно приложению к настоящему постановлению.

2. МКУ «Комитет имущественных отношений» (Куркова Е.А.):

2.1. При заключении договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального района «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия), и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельских поселений Мирнинского района Республики Саха (Якутия) и на межселенных территориях руководствоваться настоящим постановлением.

2.2. В целях приведения в соответствие установленным требованиям к утвержденной типовой форме провести работу по заключению дополнительных соглашений к действующим договорам аренды земельных участков.

3. Разместить настоящее постановление на официальном сайте муниципального района «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) (www.алмазный-край.рф).

4. Постановление районной Администрации от 27.12.2017 № 1657 «Об утверждении типовой формы Договора аренды (Договора аренды с множественностью лиц на стороне Арендатора) земельного участка, находящегося в собственности МО «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) и на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории сельских поселений Мирнинского района Республики Саха (Якутия)» считать утратившим силу.

5. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы Администрации района Ширинского Д.А.

Глава района



А. В. Басыров

Типовая форма Договора аренды
(Договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора)
земельного участка

г. (п.) _____, Республика Саха (Якутия)

№ _____ « _____ » _____ 20__ г.

Муниципальный район «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия), именуемый в
дальнейшем «Арендодатель», в лице
_____, действующего на основании _____ с
одной стороны, и _____ в лице
_____, действующего на основании _____,
именуемое(ые) в дальнейшем «Арендатор(ы)», с другой стороны, в соответствии со ст. 39.1, ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет и цель договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор(-ы) принимает(-ют) в долгосрочное (краткосрочное) пользование на условиях аренды земельный участок (часть земельного участка), именуемый(-ые) в дальнейшем «Участок» с _____ кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м. (_____ (площадь прописью)),

категория земель: _____

расположенный: _____
(адресный знак или ориентир)

1.2. Вид разрешенного использования земельного участка: _____

1.3. Участок предоставляется _____
на Участке расположены:

а) _____
(здания, сооружения и т.д. с их характеристикой)

б) _____
(природные и историко-культурные памятники)

в) _____
(общераспространенные полезные ископаемые согласно перечню, утвержденному Распоряжением МПР РФ N 438-р, Госгортехнадзора РФ N 24, Правительства Республики Саха (Якутия) N 1202-р от 25.09.2003 «Об утверждении перечня общераспространенных полезных ископаемых по Республике Саха (Якутия)»)

г) _____
(зеленые насаждения и древесная растительность, объекты водных ресурсов)

Приведенное описание Участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.
(целевое использование Участка)

1.4. Границы Участка обозначены на прилагаемой к Договору выписке из ЕГРН.

2. Срок действия Договора и арендные платежи

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на _____ (_____) лет с _____ г. по _____ г.

2.2. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами. Договор, заключенный на срок более 1 (одного) года подлежит регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

2.3. Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором(-рами) в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

2.4. Ставки арендной платы за землю устанавливаются в порядке, определенном действующим законодательством. В случае изменения ставок арендной платы в соответствии с нормами федерального и республиканского законодательства, а также нормативными актами органов местного самоуправления, Арендодатель обязан уведомить об этом Арендатора(-ров) путем опубликования соответствующей информации на официальном сайте муниципального района «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия) www.алмазный-край.рф.

2.5. Арендные платежи по настоящему Договору начинают исчисляться с _____ и вносятся Арендатором(-рами) поквартально равными долями в размере арендной платы за земельный участок не позднее **25 марта, 25 июня, 25 сентября и 15 декабря**.

2.6. Размер арендной платы на _____ год за предоставляемый земельный участок составляет _____ руб. _____ коп.

Расчет арендной платы за использование земельного участка определен в Приложении № _____ к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и устанавливает механизм расчета арендной платы.

Изменение размера арендной платы производится в случаях изменения норм федерального и республиканского законодательства, а также нормативных актов органов местного самоуправления, но не чаще одного раза в год. Размер арендной платы за землю может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке при изменении действующего законодательства и нормативных актов/методики расчета арендной платы, устанавливающих размер арендной платы, предусмотренным договором, а также при изменении ставок арендной платы, но не чаще одного раза в год и не требует заключения дополнительного соглашения. Механизм исчисления арендной платы устанавливается Расчетом земельных платежей (Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью договора).

При изменении кадастровой стоимости, размер арендной платы за землю пересматривается с даты начала применения кадастровой стоимости, согласно статье 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

2.7. В случае невнесения платежей в установленный Договором срок Арендатор(-ры) уплачивает(-ют) Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ на момент заключения Договора, от суммы платежей за истекший расчетный период.

2.8. Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором(-рами) по следующим реквизитам

(указание органа, банка, счета и т. д.)

В случае изменений банковских реквизитов для внесения арендной платы за землю уведомление Арендатора(-ров) производится через средства массовой информации.

Администратор арендных платежей закрепляется на текущий год в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Законом Республики Саха (Якутия) «О бюджетном устройстве и бюджетном процессе в Республике Саха (Якутия)» и Законом Республики Саха (Якутия) «О государственном бюджете Республики Саха (Якутия)».

2.9. В случае оплаты в размере меньшем, чем предусмотрено настоящим Договором, сумма

произведенного платежа погашает, прежде всего, основную сумму долга.

2.10. Невнесение арендной платы по Договору в полном объеме в течение 2-х сроков платежа подряд является основанием для досрочного расторжения Договора аренды земельного участка.

2.11. Споры сторон настоящего Договора о применении неустойки (штрафов, пени) или иных санкций за нарушение условий Договорных обязательств, их размеров, порядка начисления и взыскания рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в судебном порядке.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель имеет право:

- досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего договора;
- осуществлять муниципальный земельный контроль в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- требовать возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, в соответствии с действующим законодательством;
- в случае смерти Арендатора до истечения срока аренды, если на участке находится недвижимое имущество, перезаключить Договор с одним из наследников при его согласии стать Арендатором (для физических лиц);
- в случае ликвидации, реорганизации юридического лица до истечения срока аренды перезаключить Договор с его правопреемником (для юридических лиц);
- вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов;
- арендодатель имеет и другие права, не противоречащие действующему законодательству.

3.2. Арендодатель обязан:

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству;
- по окончании срока действия Договора или при досрочном расторжении Договора, отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренном действующим законодательством и условиями настоящего Договора, принять от Арендатора земельный участок по акту приема – передачи;
- официально письменно уведомить Арендатора об изменении ставки и суммы арендной платы не позднее, чем за 30 дней до даты первого платежа;
- предупредить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т. п.), имеющихся до заключения Договора и о возникающих после подписания данного Договора. Неисполнение Арендодателем этой обязанности дает Арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков;
- оказывать Арендатору(-рам) консультативную, информационную помощь по вопросам землепользования (по заявлению Арендаторов), в целях наиболее эффективного использования арендованного земельного Участка;
- в случае изменения банковских реквизитов Арендодателя письменно уведомить об этом Арендатора(-ров). Применять льготы, предусмотренные действующим законодательством, решениями органов местного самоуправления муниципального района «Мирнинский район» Республики Саха (Якутия);
- в течение 7 (семи) дней произвести сверку расчетов платы за землю на текущий год и произведенных платежей за предшествующий год с Арендатором;
- в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора или дополнительного соглашения к нему (при заключении на срок более 1 года) направить Договор (дополнительное соглашение) в орган, осуществляющий государственную регистрацию права и в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации направить Договор (дополнительное соглашение) Арендатору.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием и условиями его предоставления;
- в пределах срока Договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия Арендодателя при условии его уведомления, в случае аренды земельного участка на срок более чем 5 лет;
- на заключение нового Договора по письменному заявлению до дня истечения срока действия ранее заключенного договора;
- арендатор имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока Договора аренды земельного участка без согласия Арендодателя земельного участка, при условии его уведомления в месячный срок. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков.

4.2. Арендатор обязан:

- использовать Участок по целевому назначению, осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- своевременно приступать к использованию земельного участка (при первичном отводе - после установления границ этого участка в натуре (на местности) и подписания акта приема-передачи земельного участка);
- соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, сохранять все зеленые насаждения;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т. п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- заключить с обслуживающей организацией договор на предоставление услуг по вывозу мусора (ТБО) или осуществлять вывоз мусора (ТБО) самостоятельно с предоставленного земельного участка и прилегающей территории;
- своевременно и полностью вносить арендные платежи в размере и порядке, установленные настоящим Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему;
- не позднее 1 (первого) квартала каждого календарного года явиться к Арендодателю для сверки расчетов платы за землю на текущий год и произведенных платежей за землю за предшествующий год;
- выполнять другие требования, предусмотренные действующим законодательством;
- реконструкцию существующего объекта и строительство дополнительных объектов на земельном участке производить в соответствии с действующим законодательством;
- выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории поселения и дорог в соответствии с федеральными, республиканскими и местными нормативными актами;
- после окончания срока действия настоящего Договора Арендатор обязан передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;
- обеспечивать Арендодателю, органам государственного, муниципального контроля свободный доступ на Участок, в соответствии с действующим законодательством;
- в случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, смерти Арендатора его правопреемник (наследник) после ликвидации (смерти) должен направить

Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок, или заявить отказ;

- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;

- в случае изменения реально используемой площади, вида деятельности в течение 10 (десяти) дней с момента наступления таких изменений письменно уведомить об этом Арендодателя;

- в случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу, или использования этого имущества в качестве вклада в уставной капитал, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней после совершения сделки, уведомить Арендодателя о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору или ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю;

- не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами;

- арендатор имеет другие права и обязанности, не противоречащие действующему законодательству.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения одной из сторон (Нарушившая Сторона) должным образом обязательств по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей стороне письменное уведомление, в котором должны быть изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. Может быть предъявлен также иск о возмещении убытков в результате Нарушения, если Нарушение не будет устранено в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения уведомления о Нарушении, или применены санкции в соответствии с условиями настоящего Договора. Любое Нарушение, которое может быть устранено, не влечет за собой расторжение Договора.

5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут материальную, административную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае разглашения содержания Договора одной из Сторон, в результате которого другой Стороне наносится ущерб, Договор по инициативе пострадавшей Стороны, может быть расторгнут.

6. Форс-мажор

6.1. Срок исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют возникшие после заключения настоящего Договора обстоятельства форс-мажора, т.е. непредвиденные, непреодолимые и чрезвычайные обстоятельства, в условиях которых невозможно исполнение или надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.2. При этом под непредвиденным обстоятельством понимается невозможность предвидеть обстоятельства во время возникновения обязательств по настоящему Договору. Если же указанные обстоятельства можно было реально предвидеть, то нарушившая сторона должна считаться принявшей на себя риск исполнения обязательств при наступлении таких обстоятельств. Под чрезвычайным обстоятельством понимается столь значительное воздействие ситуации на обязательства Стороны по настоящему Договору, что делает возможным исполнение стороной данных обязательств. Если определенные события создали лишь затруднения для Стороны в исполнении обязательств по настоящему Договору, то они не могут рассматриваться как форс-мажорные обстоятельства.

6.3. Если обстоятельства форс-мажора и их последствия будут продолжаться более трех месяцев, то каждая из сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору и в этом случае ни одна из сторон не будут иметь права на

возмещение другой стороной убытков, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.4. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна известить другую Сторону о наступлении обстоятельств форс-мажора, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, а также об их прекращении, немедленно, но не позднее 5 (пяти) дней их наступления и (или) прекращения в письменной форме. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает эту Сторону права ссылаться на обстоятельства форс-мажора как основание, освобождающее от ответственности за исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

6.5. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора будут служить справки и иные официальные документы, которыми бесспорно устанавливаются такие обстоятельства.

7. Рассмотрение споров

7.1. Земельные споры, возникающие из реализации настоящего Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Изменение и расторжение Договора аренды

8.1 Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора аренды, за исключением размера годовой арендной платы за пользование земельным участком, будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, если такая регистрации предусмотрена действующим законодательством.

В случае изменения ставки арендной платы/кадастровой стоимости арендуемого(-ых) земельного(-ных) участка(-ков) при соблюдении условия, предусмотренного пунктом 2.6 Договора, Арендодатель не позднее, чем за 30 дней до даты первого платежа, письменно уведомляет Арендатора(-ров) с приложением расчета и нового размера арендной платы. Риск неполучения уведомления с расчетом возлагается на Арендатора.

8.2. В том случае, если одна из Сторон не желает продолжать арендные отношения, регулируемые настоящим Договором, то она должна предупредить об этом другую Сторону не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия Договора.

В этом случае оформляется соглашение о расторжении Договора на основании постановления Администрации муниципального района «Мирнинский район» РС(Я) с обязательным подписанием акта приема-передачи земельного участка.

8.3 Стороны имеют право досрочно в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9. Дополнительные условия Договора

9.1. Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для расторжения Договора аренды земли или повлечь дополнительные расходы для Арендатора.

9.2. В случае возникновения имущественных прав (доли в праве) третьих лиц на принадлежащее Арендатору (арендаторам) недвижимое имущество, находящееся на земельном участке, являющемся предметом настоящего Договора, к новому собственнику переходят права и обязанности по настоящему Договору, если иное не предусмотрено сделкой с недвижимостью на Участке.

9.3. Каждая из Сторон подтверждает, что она совершила все необходимые действия для заключения и вступления Договора в силу, и что лица, подписавшие настоящий Договор, на это уполномочены.

9.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания обоими Сторонами и (или) подлежит регистрации в органе, осуществляющий государственную регистрацию прав, если такая регистрации предусмотрена действующим законодательством.

9.5. Настоящий Договор аренды составлен и подписан в 3-х (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Особые условия Договора

Приложения к Договору (являются неотъемлемой частью настоящего Договора):

1. Расчет арендных платежей;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
3. Акт приема-передачи Участка.

Юридические адреса сторон

Арендодатель:

Юридический адрес: _____

Расчетный счет _____

ИНН/КПП _____

БИК: _____

ОГРН _____

Телефон: _____

Телефакс: _____

Телекс и код: _____

Арендатор:

Юридический адрес: _____

к/с _____

ИНН/КПП _____

ОКПО _____

ОГРН _____

р/счет _____

Телефон: _____

Телефакс: _____

Телекс и код: _____

Договор прошнурован и зарегистрирован в МКУ «КИО»
МР «Мирнинский район» РС(Я)

« _____ » _____ 20 ____ г.

Регистрационный номер в книге регистрации документов
МКУ «КИО» МР «Мирнинский район» РС(Я),
подтверждающих выдачу документов
на земельные участки в Мирнинском районе

№ _____

Подписи сторон

За Арендодателя:

За Арендатора:

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

_____ (место передачи)

_____ (дата)

Арендодатель _____

(орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками)

в лице _____

(Ф.И.О, должность руководителя)

действующего на основании Устава _____

в лице _____

(наименование юридического лица)

составили настоящий акт о том, что:

Земельный участок из земель _____

(указывается категория земельного участка)

с кадастровым № _____

для использования _____

(указывается целевое назначение земельного участка)

расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____

общей площадью: _____ в границах, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от _____ передан Арендатору на праве аренды в соответствии со ст. 39.1, ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации органа, уполномоченного на распоряжение земельными участками.

_____ (указывается наименование органа)

Передал:

Принял:

М.П.

Подпись

М.П.

Подпись

Расчет земельных платежей
Базовые исходные платежи на 202__ г.

1. Оценочный квартал/
кадастровый номер земельного участка
2. Площадь земельного участка кв.м
3. Кадастровая стоимость земельного участка
4. Процентная ставка арендной платы
5. Сумма платежей за весь земельный участок в год
без учета льгот
6. Льготы
 - 7.1.1. Уменьшение:
размер %
с какого времени (месяц, год)
на какой срок (месяцев, лет)
 - 7.1.2. Освобождение:
с какого времени (месяцев, год)
на какой срок (месяцев, лет)
7. Размер арендных платежей за весь земельный участок
в год с учетом льгот