

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом генерального директора
публично-правовой компании
«Фонд развития территорий»
от 07.11.2023 № 06-2023/53

**ТИПОВЫЕ УСЛОВИЯ
договора аренды (субаренды) земельного участка, заключаемого
с участниками свободной экономической зоны на территориях
Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики,
Запорожской области и Херсонской области**

Договор аренды (субаренды) земельного участка, заключаемый с участниками свободной экономической зоны на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области (далее – договор), включает в себя следующие типовые условия:

I. Условия о предмете договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить (передать) в аренду (субаренду) Арендатору земельный участок, а Арендатор обязуется принять земельный участок, своевременно вносить за него арендную плату, использовать его исключительно в целях реализации Арендатором Договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне от _____ № _____ (далее – Договор об условиях деятельности).

Земельный участок предоставляется (передается) в аренду (субаренду) Арендатору для использования в целях реализации Арендатором Договора об _____ условиях _____ деятельности, а именно для _____

_____ (указывается цель планируемого использования земельного участка и виды экономической деятельности Арендатора, планируемые к осуществлению с использованием земельного участка).

1.2. Сведения о земельном участке, предоставляемом в аренду (субаренду):

1.2.1. Кадастровый (условный) либо инвентаризационный номер земельного участка: _____.

1.2.2. Местоположение (адресные ориентиры): _____.

1.2.3. Категория земель: _____.

1.2.4. Вид разрешенного использования: _____.

1.2.5. Площадь: _____.

1.2.6. Информация о собственнике земельного участка либо о других лицах, владеющих и пользующихся земельным участком (не являющихся собственниками земельного участка): _____.

1.2.7. Обременение земельного участка _____ (при наличии указываются обременения земельного участка).

1.2.8. На земельном участке расположены объекты недвижимости (указать объекты недвижимости и их характеристики в случае их расположения на арендуемом земельном участке либо сделать запись об отсутствии таковых) _____

(Подробный перечень объектов недвижимости с техническими характеристиками прилагается к договору (в случае их расположения на земельном участке)).

1.2.9. В договоре могут быть указаны иные характеристики земельного участка или условий его использования, установленные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (при наличии).

II. Условия о сроке действия договора

2.1. Договор заключается на срок до «__» _____.

Указанный срок действия договора не превышает срока функционирования свободной экономической зоны на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, установленного на дату заключения Договора, и составляет не менее срока реализации Арендатором Договора об условиях деятельности.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации. Условия заключенного договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка, если такой акт подписан сторонами до государственной регистрации договора.

2.3. Договор прекращает свое действие до истечения указанного в договоре срока аренды (субаренды) по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

III. Условия об арендной плате

3.1. Размер арендной платы определяется:

3.1.1. При заключении договора аренды земельного участка в размере земельного налога.

3.1.2. При заключении договора субаренды земельного участка в размере арендной платы, установленной для Арендодателя договором аренды земельного участка.

3.2. Арендная плата за земельный участок оплачивается Арендатором не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты уплаты земельного налога, установленной статьей 397 Налогового кодекса Российской Федерации, на основании счета, выставяемого Арендодателем.

3.3. При заключении договора субаренды:

3.3.1. Размер арендной платы составляет _____ руб. (указывается цифрами и прописью)¹.

3.3.2 Арендная плата вносится Арендатором в следующие сроки _____ на основании счета, выставляемого Арендодателем.

3.4. Арендная плата начисляется со дня приема Арендатором земельного участка по акту приема-передачи земельного участка.

3.5. Размер арендной платы за земельный участок соответственно изменяется при изменении размера земельного налога, уплачиваемого Арендодателем.

Подписание дополнительного соглашения к договору об изменении размера арендной платы за земельный участок по договору не требуется.

3.6. В договоре субаренды Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы с уведомлением Арендатора в случае изменения размера арендной платы, уплачиваемого Арендодателем по договору аренды. Уведомление об изменении размера арендной платы направляется Арендодателем Арендатору не позднее 14 (четырнадцать) календарных дней с даты изменения размера арендной платы, уплачиваемого Арендодателем по договору аренды. Размер арендной платы считается измененным с даты, указанной в уведомлении Арендодателя. Условие об измененном размере арендной платы считается согласованным сторонами с даты, указанной в уведомлении Арендодателя. Подписание дополнительного соглашения к договору об изменении размера арендной платы за земельный участок по договору не требуется.

IV. Условия о правах и обязанностях сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Доступа на территорию земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора по предварительному уведомлению Арендатора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору земельный участок по акту приема-передачи в течение десяти рабочих дней с даты подписания сторонами договора.

4.2.2. Письменно уведомлять Арендатора об изменении номера счета для перечисления арендной платы.

4.2.3. Письменно уведомлять Арендатора об изменении арендной платы в случаях, установленных договором.

¹ При заключении договора субаренды порядок и сроки оплаты арендной платы указываются в соответствии с порядком оплаты арендной платы по договору аренды.

4.2.4. После подписания договора, изменений и дополнений к договору обеспечивать представление договора, изменений и дополнений к договору на государственную регистрацию.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать земельный участок в соответствии с Договором об условиях деятельности с целевым назначением земельного участка, принадлежностью его к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.4.2. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, которые установлены договором.

4.4.3. Обеспечить Арендодателю (его представителям), представителям органов государственного контроля (надзора) доступ на земельный участок по их требованию при условии уведомления Арендатора.

4.4.4. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о намерении досрочного расторжения договора, а также о намерении не продлевать договор в связи с окончанием срока его действия.

4.4.5. Соблюдать при использовании земельного участка требования строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать его загрязнение, захламление, а также не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, обеспечивать благоустройство территории, соблюдать иные требования, предусмотренные действующим законодательством, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.6. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих банковских реквизитов, адреса.

4.4.7. По истечении срока действия договора или в случае досрочного прекращения договора, за исключением его прекращения по основаниям, установленным статьей 413 Гражданского кодекса Российской Федерации, возвратить Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней с даты прекращения договора.

4.4.8. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

4.4.9. Обеспечить за счет собственных средств привлечение лица, имеющего право на выполнение кадастровых работ, для выполнения кадастровых работ с целью уточнения границ образованного Земельного участка (в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка не внесены в Единый государственный реестр недвижимости), последующего внесения в Единый государственный реестр недвижимости достоверных сведений, касающихся:

- местоположения границ Земельного участка;
- площади Земельного участка;
- кадастровой стоимости Земельного участка.

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ и площади Земельного участка должно быть произведено в срок, не превышающий шести месяцев с даты заключения договора.

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка должно быть произведено в срок, не превышающий шести месяцев с наиболее поздней из следующих дат: с даты заключения договора или с даты вступления в силу нормативного правового акта, регулирующего механизм определения кадастровой стоимости земельных участков на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области.

4.4.10. Обеспечить за свой счет подготовку градостроительной документации в целях ее утверждения в установленном законодательством порядке, в том числе для определения вида или видов разрешенного использования земельного участка с учетом особенностей, установленных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

4.4.11. Обеспечить за свой счет выполнение мероприятий по оформлению градостроительного плана земельного участка, включая подготовку проекта градостроительного плана по установленной форме, в целях принятия решений о выдаче градостроительного плана земельного участка в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом особенностей, установленных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

4.4.12. По результатам выполнения мероприятий в соответствии с пунктами 4.4.9– 4.4.11 уведомить Арендодателя в течение пяти рабочих дней о выполненных мероприятиях с приложением подтверждающих документов. В течение десяти рабочих дней с момента получения Арендодателем уведомления в соответствии с настоящим пунктом стороны заключают дополнительное соглашение к договору, отражающее соответствующие изменения в отношении земельного участка.

V. Условия об ответственности сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, установленного договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере² _____ от суммы, оплата которой просрочена за каждый день просрочки.

² Указывается исходя из условий об ответственности за просрочку уплаты земельного налога по Налоговому кодексу Российской Федерации при заключении договора аренды или исходя из условий об ответственности за просрочку оплаты арендной платы Арендодателем по договору аренды.

5.3. В случае нарушения срока возврата земельного участка, установленного договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,1 % от суммы арендной платы в месяц за каждый день просрочки.

5.4. Арендатор и Арендодатель несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору, если не докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

VI. Досрочное расторжение (прекращение) договора

6.1. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в случае:

- а) расторжения Договора об условиях деятельности;
- б) использования земельного участка не по целевому назначению;
- в) в случае просрочки оплаты арендной платы за земельный участок на срок более чем два месяца;
- г) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2. Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от договора (исполнения договора) аренды (субаренды) земельного участка при неиспользовании земельного участка Арендатором в целях реализации Договора об условиях деятельности или использовании земельного участка Арендатором не в целях реализации Договора об условиях деятельности.

6.3. Арендатор вправе требовать расторжения договора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

VII. Прочие условия договора

7.1. Арендатор не вправе передавать земельный участок в субаренду без согласия Арендодателя, а также не вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо в качестве паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Расходы по государственной регистрации договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

Договор аренды (субаренды) может включать другие условия, не указанные в Типовых условиях.