



**КОМИТЕТ
ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ И ИМУЩЕСТВЕННЫМ ОТНОШЕНИЯМ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

367000, РД, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 5

тел. (8722) 67-20-87, факс (8722) 68-06-91, E-mail: mizord@mizord.ru

ПРИКАЗ

5 декабря 20 16 г. № 119

Об утверждении примерной формы договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Дагестан

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Республики Дагестан от 29 декабря 2003 года № 45 «О земле» (Собрание законодательства Республики Дагестан, 2003, № 12, ст. 924; 2004, № 12 (часть I), ст. 999; 2005, № 12 (часть I), ст. 823; 2006, № 11, ст. 662; 2007, № 5, ст. 268; 2008, № 10, ст. 343; № 23, ст. 973; № 24, ст. 1029; 2009, № 7, ст. 278; № 13, ст. 627; № 23, ст. 1151; 2010, № 7, ст. 273; № 21, ст. 1026; 2011, № 9, ст. 325; № 23, ст. 1116; № 24, ст. 1200; 2012, № 3, ст. 62; № 9, ст. 352; № 19, ст. 800; 2013, № 3, ст. 56; № 13, ст. 880; № 19, ст. 1183; № 23, ст. 1565; 2014, № 4, ст. 136; № 5, ст. 203; № 7, ст. 331; 2015, № 5, ст. 184), Законом Республики Дагестан от 9 октября 1996 г. № 18 «О статусе земель отгонного животноводства в Республике Дагестан» (Собрание законодательства Республики Дагестан, 1996, № 10, ст. 609; 1999, № 12, ст. 3618; 2001, № 7, ст. 535; 2003, № 12, ст. 926; 2008, № 3, ст. 70; 2012, № 11, ст. 483; 2013, № 24, ст. 1622) **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить примерную форму договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Дагестан.
2. Отделу делопроизводства, кадровой работы и бухгалтерского учета (А. Алиевой) направить настоящий приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Республики Дагестан в установленном законодательством порядке.
3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте Комитета по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан в информационной сети «Интернет» (kziord.ru).

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя - начальника отдела С. Сурхаева.

5. Настоящий приказ вступает в силу в установленный законодательством срок.

Председатель



Д. Шамхалов

Утверждена
приказом Комитета по земельным и имущественным
отношениям Республики Дагестан
от 5 12 2016 № 119

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В
СОБСТВЕННОСТИ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

г. Махачкала

" ____ " _____ г.

Комитет по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Комитета _____, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного постановлением Правительства Республики Дагестан от 6 мая 2016 года № 120, и _____ г. р. паспорт серия _____ номер _____ код подразделения _____, выдан _____ г. _____, проживающий(ая) по адресу: _____ (для физических лиц) и _____, в лице _____, действующего на основании _____ (для юридических лиц), именуемый в дальнейшем "Арендатор", в дальнейшем именуемые "Стороны", на основании _____, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, государственная собственность на который не разграничена (либо находящийся в собственности Республики Дагестан)

площадью _____ кв. м.

категория _____

вид разрешенного использования _____

кадастровый № _____

местоположение: _____

(далее-Участок), _____ для использования _____ в _____ целях:

_____ в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка (приложение 1 к Договору) и являющимся его неотъемлемой частью.

1.2. Право собственности Республики Дагестан подтверждается _____

1.3. На Участке не имеется объектов недвижимого имущества (имеются объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору).

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается: с _____ по _____.

2.2. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие с _____.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в приложении № 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Исчисление суммы арендной платы в отношении земельного участка производится с учетом количества полных месяцев, в течение которых арендатор использовал земельный участок.

3.2. Арендная плата вносится арендаторами равными долями за земельный участок:

из состава земель сельскохозяйственного назначения - в сроки до 30 июня и до 30 ноября текущего года;

из состава земель иного назначения - ежеквартально не позднее 20-го числа последнего месяца отчетного квартала.

3.3. Арендная плата за первый год использования земельного участка по договорам аренды, заключенным по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, вносится арендатором единовременным платежом. За второй и последующий годы использования земельного участка арендная плата вносится арендатором в порядке, установленном пунктом 3.2 (абзац указывается при заключении договора аренды по результатам торгов).

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

3.5. Датой исполнения обязательства по внесению арендной платы является дата поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.6. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной оплате Арендатором в случае изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, изменения административно-территориального устройства Республики Дагестан, изменения кадастровой

1.3. На Участке не имеется объектов недвижимого имущества (имеются объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору).

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается: с _____ по _____.

2.2. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие с _____.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в приложении № 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Исчисление суммы арендной платы в отношении земельного участка производится с учетом количества полных месяцев, в течение которых арендатор использовал земельный участок.

3.2. Арендная плата вносится арендаторами равными долями за земельный участок:

из состава земель сельскохозяйственного назначения - в сроки до 30 июня и до 30 ноября текущего года;

из состава земель иного назначения - ежеквартально не позднее 20-го числа последнего месяца отчетного квартала.

3.3. Арендная плата за первый год использования земельного участка по договорам аренды, заключенным по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, вносится арендатором единовременным платежом. За второй и последующий годы использования земельного участка арендная плата вносится арендатором в порядке, установленном настоящим пунктом (абзац указывается при заключении договора аренды по результатам торгов).

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

3.5. Датой исполнения обязательства по внесению арендной платы является дата поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.6. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной оплате Арендатором в случае изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, изменения административно-территориального устройства Республики Дагестан, изменения кадастровой

оценки земельных участков без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений к настоящему Договору.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан не предусмотрено иное.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, требований земельного законодательства.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Требовать надлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 4.4 настоящего Договора.

4.1.4. Направлять Арендатору предписания об устранении нарушений требований земельного, градостроительного и (или) иного законодательства, строительных норм и правил, условий настоящего Договора.

4.1.5. Досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях:

при использовании участка не по целевому назначению;

при использовании способами, приводящими к его порче;

при не принятии мер по сохранению и улучшению земельного участка;

при загрязнении, захламлении и ухудшении плодородия почв на землях соответствующих территорий;

при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений, нарушения других условий Договора и законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по передаточному акту.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передать земельный участок в субаренду в пределах срока Договора с согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок по акту приема-передачи.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителю Комитета доступ на Участок по их требованию в целях контроля выполнения Арендатором условий настоящего Договора.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории Участка и прилегающей территории.

4.4.8. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

4.4.9. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.4.10. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих территорий.

4.4.11. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.12. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.4.13. Не нарушать прав собственников, землепользователей и арендаторов смежных земельных участков.

4.4.14. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, до проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.15. Производить земляные, строительные и иные работы на Участке при получении соответствующих разрешений (согласований, ордеров)

органов государственной власти, органов местного самоуправления, коммунальных служб.

4.4.16. Не чинить препятствий лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченных органов Арендодателя) геодезические, землеустроительные и другие изыскательские работы на Участке.

4.4.17. Приостанавливать по письменному требованию Арендодателя любые работы, ведущиеся Арендаторами или иными лицами по его поручению на Участке с нарушением, по мнению Арендодателя, условий настоящего Договора, требований земельного, градостроительного и (или) иного законодательства, строительных норм и правил.

4.4.18. На землях отгонного животноводства в период с 15 мая по 15 октября, ежегодно, не содержать поголовье скота.

4.4.19. Выполнять в полном объеме предписания Арендодателя, указанные в п. 4.1.4 настоящего Договора, в срок, указанный в предписании.

4.4.20. За действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории ответственность несет Арендатор. Действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории, действующих как по поручению (соглашению) Арендатора (с Арендаторами), так и без таковых, считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,3% от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Исполнение обязательства по внесению арендной платы не освобождает от ответственности за нарушение сроков его исполнения.

5.4. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает, прежде всего, пени от просроченной суммы, а в оставшейся части основную сумму.

5.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- по требованию Арендодателя или Арендатора в судебном порядке на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством;

- по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством.

6.3. Договор прекращается при его расторжении. В связи с прекращением Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

Договор также прекращается по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

6.4. При прекращении Договора в связи с его расторжением по основаниям, указанным в п. 4.1.6 настоящего Договора, Участок подлежит возврату Арендодателю в течение 10 дней с момента прекращения Договора.

Арендатор не вправе требовать возврата арендной платы, а также иных платежей, произведенных до момента прекращения Договора.

6.5. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение. При несвоевременном внесении Арендатором арендных платежей на него возлагается ответственность, установленная условиями Договора, в частности взимается пени за период после окончания срока действия Договора.

6.6. До момента подписания акта приема-передачи Участка в связи с прекращением, расторжением настоящего Договора Арендатор оплачивает арендную плату за Участок.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, в суде.

8. Особые условия Договора

8.1. Регистрацию Договора осуществляет Арендодатель в двухмесячный срок со дня его заключения.

8.2. Если заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора.

8.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Арендатора, а второй экземпляр у Арендодателя в архиве. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания.

(абзац применяется для договоров аренды, не подлежащих государственной регистрации).

Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - у Арендатора, второй - у Арендодателя в архиве, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации.

(абзац применяется для договоров аренды, подлежащих государственной регистрации).

9. Приложения к Договору

9.1. Кадастровый паспорт (кадастровая выписка) земельного Участка.

9.2. Расчет арендной платы.

9.3. Акт приема-передачи.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель
Комитет по имущественным
и земельным отношениям
Республики Дагестан

Арендатор

подпись
М.П.

подпись
М. П.

Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
от « 5 » декабря 2014 г. № 149

Передаточный акт

г. Махачкала

_____ 20__ г.

Комитет по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан (далее - Комитет), в лице председателя Шамхалова Д. Ч., действующего на основании Положения о Комитете по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан, утвержденного постановлением Правительства Республики Дагестан от 6 мая 2016 года № 120, с одной стороны, и _____, с другой стороны, в соответствии со ст. 611 Гражданского кодекса РФ составили настоящий передаточный акт земельного участка, находящегося в собственности Республики Дагестан.

По настоящему акту, Комитет в соответствии с договором аренды земельного участка от « ____ » _____ 2016 г. № ____ передал, а _____ принял земельный участок площадью _____ кв.м, согласно кадастрового плана земельного участка № _____, находящийся по адресу: _____.

Претензий у _____ к Комитету в момент подписания настоящего акта на передаваемый земельный участок не имеется.

Подписи сторон:

Шамхалов Д.

(подпись)

(подпись)

Расчет арендной платы земельного участка

Арендодатель: Комитет по земельным и имущественным отношениям РД

Арендатор: _____

Согласно постановления Правительства Республики Дагестан от 3 ноября 2015 г. № 306 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов».

В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы определяется по результатам этого аукциона.