Приказ Министерства имущественных отношений Иркутской области от 15 мая 2017 г. N 20-мпр "Об утверждении примерных форм договоров аренды земельных участков, договора безвозмездного пользования земельным участком" (с изменениями и дополнениями)

Информация об изменениях: Примерная форма изменена с 7 апреля 2025 г. - Приказ Министерства имущественных отношений Иркутской области от 24 марта 2025 г. N 51-16-МПР
См. предыдущую редакцию

Утверждена
Приказом Министерства
имущественных отношений
Иркутской области
от 15 мая 2017 г. N 20-мпр
(с изменениями от 7 августа 2019 г.,
24 марта 2025 г.)

Примерная форма договора аренды земельного участка,
предоставленного под объект незавершенного строительства

Договор аренды земельного участка N ___

г.Иркутск "__"_____20 __ года

Министерство имущественных отношений Иркутской области, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего (ей) на основании Положения о министерстве имущественных отношений Иркутской области, утвержденного постановлением Правительства Иркутской области от 30 сентября 2009 года N 264/43-пп, _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: _____, кадастровый номер _____, площадью _____ кв.м. (далее - Участок), для завершения строительства объекта незавершенного строительства - _____.

1.2. Место исполнения Договора: _____.

1.3. Основанием для заключения Договора является _____, заявление о предоставлении земельного участка _____ от _____.

1.4. Границы Участка установлены на местности и обозначены поворотными точками в кадастровом паспорте Участка.

1.5. Разрешенное использование Участка: _____ (далее - Объект).

1.6. На Участке имеются:

а) объекты недвижимости (здания, сооружения):

объект незавершенного строительства, площадь застройки ___ кв. м., степень готовности ____ %, кадастровый номер _____;

б) иные объекты:

нет

1.7. Иные характеристики Участка:

нет

1.8. Приведенная в п. 1.1., п.п. 1.4. - 1.7. характеристика Участка является окончательной. Любая деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно по письменному согласованию с Арендодателем в установленном

законодательством порядке.

2. Срок Договора

2.1. Договор действует с _____ по _____ (сроком на ___ года)

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. на беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора;

3.1.2. осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора, фиксировать результаты проверок в соответствующем акте осмотра, составленном совместно с Арендатором.

В случае несогласия с выводами, сделанными Арендодателем и отраженными в акте осмотра, Арендатор делает об этом отметку с указанием соответствующих причин.

Отказ Арендатора от подписи на акте осмотра подтверждает факт ненадлежащего исполнения или неисполнения условий Договора, отраженный в акте осмотра.

3.1.3. требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора;

3.1.4. требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством и Договором;

3.1.5. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Договором.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. передать Участок Арендатору по акту приема-передачи, прилагаемому к Договору и являющемуся неотъемлемой его частью (приложение 2), не позднее 3 дней с момента подписания Договора;

3.2.2. принять Участок от Арендатора в случае окончания срока действия Договора (при его расторжении, прекращении);

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

3.2.4. не использовать и не предоставлять прав третьим лицам на использование природных ресурсов, находящихся на Участке, если иное не предусмотрено законодательством РФ и соглашением сторон;

3.2.5. в течение семи календарных дней с момента изменения банковских реквизитов, определенных в п.п. 4.3., 4.7. Договора, письменно уведомить Арендатора об указанном изменении;

3.2.6. осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора, фиксировать результаты осмотров соответствующим актом;

3.2.7. своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. производить с письменного согласия Арендодателя улучшения Участка. При этом отделимые улучшения являются собственностью Арендатора, стоимость неотделимых улучшений Участка возмещению Арендодателем не подлежит;

3.3.2. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. принять Участок в соответствии с актом приема-передачи, прилагаемым к Договору и являющимся неотъемлемой его частью (приложение 2), в порядке, установленном п. 3.2.1.;

3.4.2. приступить к завершению строительства Объекта после получения необходимых разрешений в установленном порядке;

3.4.3. использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, определенным п.п. 1.1., 1.5. Договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

3.4.4. ежегодно, не позднее 15 января, обращаться к Арендодателю для получения расчета арендной платы на текущий год;

3.4.5. своевременно и полностью вносить Арендодателю арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором;

3.4.6. по запросу Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы;

3.4.7. использовать Участок в пределах границ, установленных в кадастровом паспорте земельного участка (не допускать самовольный захват

смежных земельных участков);

3.4.8. обеспечивать свободный доступ на Участок представителю Арендодателя и контролирующих органов, в пределах их компетенции;

3.4.9. не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе не передавать право аренды Участка в залог, не вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также не передавать Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя;

3.4.10. соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3.4.11. не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на Участке;

3.4.12. регулярно и в полном объеме производить сбор и транспортировку отходов производства и потребления на объекты их размещения в соответствии с действующим законодательством;

3.4.13. выполнять условия эксплуатации городских подземных, наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, а также рекультивации нарушенных земель;

3.4.14. в течение семи календарных дней с момента изменения адреса или иных реквизитов письменно уведомить Арендодателя об указанном изменении;

3.4.15. при прекращении Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в акте приема-передачи Участка от Арендодателя Арендатору.

3.4.16. предоставить документы, подтверждающие использование Участка в соответствии с границами, установленными в кадастровом паспорте земельного участка (заключение кадастрового инженера или иные документы) по требованию Арендодателя.

4. Арендная плата

4.1. За пользование Участком Арендатор вносит арендную плату.

4.2. Арендная плата исчисляется с _____.

4.3. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет:

УФК по Иркутской области (министерство имущественных отношений Иркутской области), Банк получателя - Отделение Иркутск г.Иркутск, БИК 042520001, ОКТМО _____, КБК _____,

р/с 40101810900000010001, ИНН 3808174613/КПП 380801001.

4.4. Размер арендной платы на текущий год определен Сторонами на основании расчета арендной платы, прилагаемого к Договору и являющегося его неотъемлемой частью (приложение 1).

4.5. Сумма арендной платы вносится ежеквартально не позднее 10 февраля, 10 мая, 10 августа, 10 ноября текущего года.

4.6. Размер арендной платы пересматривается ежегодно.

Арендная плата за использование Участка ежегодно изменяется в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в каждом случае изменения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, кадастровой стоимости Участка, ставок земельного налога на основании нормативных правовых актов РФ, Иркутской области.

Об изменении размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы Арендодатель письменно извещает Арендатора.

Об изменении расчета арендной платы Арендодатель вправе уведомить Арендатора путем направления расчета арендной платы (заказным письмом с уведомлением) или вручить расчет арендной платы под роспись уполномоченному лицу (Арендатору или его представителю).

Если Арендатор не желает продолжения договорных отношений в связи с изменением размера арендной платы, предусмотренной Договором, он должен направить Арендодателю письменное извещение о расторжении Договора и возвращении Участка в течение:

15 дней с момента получения расчета арендной платы под роспись уполномоченным лицом (Арендатором или его представителем), или 30 дней с момента направления Арендодателем расчета арендной платы заказным письмом с уведомлением.

В случае если от Арендатора не поступило извещение о расторжении договора и возврате Участка, изменения размера арендной платы считаются внесенными в Договор с 1 января текущего года.

В иных случаях размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон.

4.7. Оплата неустойки (пени, штраф) по Договору вносится Арендатором на счет: УФК по Иркутской области (министерство имущественных отношений Иркутской области), Банк получателя - Отделение Иркутск г.Иркутск,

БИК 042520001, КБК 81311690020020000140, ОКТМО _____,

р/с 40101810900000010001, ИНН 3808174613/КПП 380801001

4.8. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы, пени, штрафа Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, определенные в п.п. 4.3., 4.7. Договора, а также точное назначение платежа, номер и дату Договора, период, за который осуществляется оплата.

4.9. Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

5.2. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанности, установленной п.п. 3.4.3., 3.4.7. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в двукратном размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

5.3. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных п.п. 3.4.5., 4.5. Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от невнесенной суммы арендой платы за каждый календарный день просрочки.

5.4. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных п.п. 3.4.2., 3.4.8. - 3.4.16. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

5.5. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных п.п. 3.4.6. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

5.6. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанности, установленной п. 4.8. Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от неправильно перечисленной суммы арендной платы.

5.7. Помимо уплаты неустойки (пени, штраф) Арендатор, допустивший нарушение закона и Договора, обязан возместить Арендодателю убытки в полном объеме.

5.8. Уплата неустойки (пени, штраф) не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по Договору в натуре. Арендодатель вправе неоднократно взыскивать неустойку (пени, штраф) до момента полного исполнения обязанностей.

5.9. Подписанием настоящего Договора стороны подтверждают, что ими достигнуто соглашение о том, что указанные в настоящем разделе Договора нарушения (обстоятельства нарушений) условий настоящего Договора могут устанавливаться и доказываться односторонними актами и другими документами, составленными представителями Арендодателя.

6. Изменение, прекращение, расторжение Договора

6.1. Изменение, прекращение, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, если иное не установлено законодательством РФ и условиями Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

6.2.1. расторжения его по письменному соглашению сторон;

6.2.2. при расторжении его по инициативе Арендодателя в случаях, предусмотренных п.п. 6.3., 6.4. Договора;

6.2.3. в иных случаях, в соответствии с законодательством.

6.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

6.3.1. пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора (в частности, с нарушением обязательств, установленных п.п. 3.4.3., 3.4.7. Договора) либо с неоднократными нарушениями;

6.3.2. существенно ухудшает состояние Участка;

6.3.3. по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

6.3.4. два раза подряд и более по истечении установленного Договором срока платежа вносит арендную плату не в полном объеме.

6.4. Помимо оснований, указанных в п. 6.3. Договора, Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя при ненадлежащем использовании Участка по основаниям, предусмотренным земельным законодательством для прекращения аренды Участка, а именно при:

6.4.1. использовании Участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением и не в соответствии с его разрешенным использованием или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

6.4.2. порче земель;

6.4.3. невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

6.4.4. невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием;

6.4.5. неиспользовании Участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

6.4.6. при изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

6.4.7. в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

7. Особые условия

Информация об изменениях: Пункт 7.1 изменен с 1 октября 2019 г. - Приказ Министерства имущественных отношений Иркутской области от 7 августа 2019 г. N 42-мпр

См. предыдущую редакцию

7.1. Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям договора аренды (изменение размера арендной платы, отказ от Договора и др.) по истечении 10 дней с даты направления ему корреспонденции (расчета арендной платы, уведомления о расторжении Договора, предупреждений и других документов) заказным письмом с уведомлением по адресу (для юридического лица) и по месту регистрации (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей) либо по адресу, о котором Арендатор письменно уведомил Арендодателя, либо отправки корреспонденции факсимильной связью, либо по адресу электронной почты, либо вручении корреспонденции Арендатору или его представителю под роспись.

В случае неполучения Арендатором корреспонденции и возврата ее почтовым отделением связи с пометкой "возврат по истечении срока хранения", "адресат не значится", "адресат выбыл" и т.п. Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по всем условиям Договора, обо всех обстоятельствах, сведения о которых доводятся до него Арендодателем.

Участок, предоставляется арендатору однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

8. Заключительные положения

8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

8.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны

письменно уведомить об этом друг друга в течение семи календарных дней со дня таких изменений.

Информация об изменениях: Пункт 8.3 изменен с 1 октября 2019 г. - Приказ Министерства имущественных отношений Иркутской области от 7 августа 2019 г. N 42-мпр
См. предыдущую редакцию

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению сторон, а при не достижении такого соглашения в судебном порядке в соответствующем суде по адресу Арендодателя.

8.4. Договор составлен на 8 листах, в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - для Арендодателя, один - для Арендатора и один - для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.5. К Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью расчет арендной платы на текущий год (приложение 1), акт приема-передачи (приложение 2).

8.6. В соответствии со статьей 609 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

8.7. Реквизиты сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Министерство имущественных отношений Иркутской области 664007, г.Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д. 47	

Подписи сторон:

От Арендодателя:	От Арендатора:
_____ М.П.	_____ М.П.

ГАРАНТ: Приложение не приводится

ГАРАНТ: См. данную форму в редакторе MS-Word

Приложение 2
к договору аренды земельного участка
"__" _____ 20 ___ года N ____

Акт
приема-передачи

г.Иркутск "__" _____ 20 ___ года

Министерство имущественных отношений Иркутской области, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего (ей) на основании Положения о министерстве имущественных отношений Иркутской области, утвержденного постановлением Правительства Иркутской области от 30 сентября 2009 года N 264/43-пп, _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", составили настоящий акт о следующем.

На основании договора аренды земельного участка от "__"_____20 __ года N ___ (далее - Договор) Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: _____, кадастровый номер _____, площадью ___ кв.м. (далее - Участок), под _____.

Состояние Участка соответствует условиям Договора. Участок осмотрен в натуре, претензий к передаваемому Участку не имеется.

Настоящий акт составлен в четырех экземплярах: два экземпляра - для Арендодателя, один - для Арендатора и один - для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Арендодатель и Арендатор обязуются заключить Договор, неотъемлемой частью которого является настоящий передаточный акт.

От Арендодателя:	От Арендатора:
_____	_____
М.П.	М.П.