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
для строительства (заключенного по результатам аукциона)

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 _____, (далее - _____), именуемый (ая) 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: Иркутская область, _____, кадастровый номер _____, площадью _____ кв.м. (далее - Участок).

1.2. Место исполнения Договора: _____.

1.3. Основанием для заключения Договора является Протокол N _____ от _____ г. проведения открытого аукциона по извещению _____ от _____ г.

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):

нет

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. Изменение вида разрешенного использования Участка не допускается.

2. Срок Договора

2.1. Договор действует с _____ г. по _____ г. (сроком на __ лет)

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 осмотров 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), в течение 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., 4.9. Договора, письменно уведомить Арендатора об указанном изменении;

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

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 строительству Объекта после получения необходимых разрешений в установленном порядке;

3.4.3. в течение трех лет с момента заключения Договора предоставить Арендодателю всю разрешительную и градостроительную документацию, необходимую в соответствии с действующим законодательством для начала строительства (в том числе градостроительный план Участка, разрешение на строительство);

3.4.4. 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;

3.4.5. 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, предусмотренных действующим законодательством;

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 _____ г.

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. Арендная плата по Договору состоит из единовременного платежа и периодических (ежеквартальных) платежей.

4.5. Сумма единовременного платежа, определенная по результатам аукциона, составляет _____ рублей.

4.6. Платеж, указанный в п.4.5. Договора осуществляется в течение 10 дней с момента подписания Договора за вычетом задатка, внесенного Арендатором в счет обеспечения участия в аукционе по продаже права на заключение Договора.

4.7. Сумма периодических (ежеквартальных) платежей определяется путем деления размера единовременного платежа, определенного в п. 4.5 Договора, на количество дней в году и последующего умножения на количество дней в квартале и оплачивается с _____.

4.8. Сумма периодических (ежеквартальных) платежей вносится не позднее 10 февраля, 10 мая, 10 августа, 10 ноября текущего года.

4.9. Оплата неустойки (пеня, 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.

4.10. 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., 4.9. Договора, а также точное назначение платежа, номер и дату Договора, период, за который осуществляется оплата.

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

4.12. В случае досрочного прекращения, расторжения Договора сумма единовременного платежа, определенная в п. 4.5. Договора, перерасчету и возврату не подлежит.

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. 3.4.4., 3.4.7. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в двукратном размере единовременного платежа, определенного в п. 4.5. Договора.

5.3. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных п.п. 3.4.5., 4.6., 4.8. 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., 3.4.3., 3.4.8. - 3.4.16. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере единовременного платежа, определенного в п. 4.5. Договора.

5.5. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанности, установленной п. 3.4.6. Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 10% от размера единовременного платежа, определенного в п. 4.5. Договора.

5.6. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанности, установленной п. 4.10. 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 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. 3.4.4., 3.4.7. Договора) либо с неоднократными нарушениями;

6.3.2. существенно ухудшает состояние Участка;

6.3.3. 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 земельного 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 (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.

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 7 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 копия протокола (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.

"Зарегистрировано"
Министерством имущественных отношений Иркутской области
N _____ от "_____"_____ 20 __ г.

ГАРАНТ: Приложение не приводится

ГАРАНТ: См. данную форму в редакторе MS-Word

Приложение 2
к договору аренды земельного участка
от "__" _____ 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 _____, (далее - _____), именуемый (ая) в дальнейшем "Арендатор", _____, 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: Иркутская область, _____, кадастровый номер _____, площадью _____ кв.м. (далее - Участок), для _____.

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.