



МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
(РОСЖЕЛДОР)**

ПРИКАЗ

14 апреля	2026 г.	Москва	№	411
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО				
Регистрационный № 88448				
от "24" сентября 2026 г.				

**Об утверждении примерной формы
договора аренды земельного участка, являющегося
федеральной собственностью и предоставленного открытому
акционерному обществу «Российские железные дороги»**

В соответствии с абзацем третьим пункта 2 Правил пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. № 264, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемую примерную форму договора аренды земельного участка, являющегося федеральной собственностью и предоставленного открытому акционерному обществу «Российские железные дороги».

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня признания утратившим силу приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 июля 2006 г. № 197 «Об утверждении примерной формы договора аренды земельного участка, являющегося федеральной собственностью и предоставленного открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 15 сентября 2006 г., регистрационный № 8320) с изменениями, внесенными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 июля 2011 г. № 367 «О внесении изменений в примерную форму договора аренды земельного участка, являющегося федеральной собственностью и предоставленного открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», утвержденную приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 июля 2006 г. № 197» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 6 сентября 2011 г., регистрационный № 21740).

Врио руководителя

А.О. Иванов

Примерная форма

**Договор аренды земельного участка,
являющегося федеральной собственностью и предоставленного
открытому акционерному обществу «Российские железные дороги»**

_____ «__» _____ г. № _____
(место заключения договора)

_____,
(наименование федерального органа исполнительной власти)

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии) уполномоченного лица)

действующего на основании _____, с одной стороны,
и открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое
в дальнейшем «Арендатор», в лице

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии) уполномоченного лица)

действующего на основании _____, с другой стороны,
вместе именуемые «Стороны», на основании Федерального закона от 27 февраля
2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом
железнодорожного транспорта» и постановления Правительства Российской
Федерации от 29 апреля 2006 г. № 264 «О порядке пользования земельными
участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными
открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» заключили
настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, а Арендатор обязуется
принять во временное владение и пользование за плату являющийся федеральной
собственностью земельный участок из земель _____,

(категория земель)

расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры):

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село, район) площадью _____ (_____) кв. м (га), с кадастровым номером _____, с реестровым номером федерального имущества (при наличии) _____ (далее – Участок) для его использования в порядке и для целей, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о железнодорожном транспорте.

2. Вид разрешенного использования Участка, ограничения и обременения прав на Участок определяются в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости и приведены в выписке из указанного реестра об Участке, которая прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

3. Передача Участка осуществляется по акту приема-передачи Участка, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (рекомендуемый образец приведен в приложении к примерной форме Договора).

II. Срок действия Договора

4. Договор заключен на 49 (сорок девять) лет.

5. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, а для третьих лиц – с момента его государственной регистрации.

6. Условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора, а именно с _____ (настоящий пункт включается при необходимости).

III. Размер и условия внесения арендной платы

7. Размер арендной платы, уплачиваемой за пользование Участком, составляет _____ (_____) рублей __ коп. в год.

8. Арендная плата вносится Арендатором не реже одного раза в полгода в безналичной форме на расчетный счет (далее – р/с) № _____ в _____, наименование получателя платежа _____, идентификационный номер налогоплательщика получателя платежа (далее – ИНН) _____, код причины постановки на учет получателя платежа (далее – КПП) _____, казначейский счет (далее – к/с) № _____, Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований (далее – ОКТМО) _____, банковский идентификационный код (далее – БИК) _____, код бюджетной классификации Российской Федерации (далее – КБК) _____.

9. Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору. Первый платеж по Договору рассчитывается пропорционально сроку владения и пользования Участком в текущем календарном году и осуществляется Арендатором в течение тридцати календарных дней с даты заключения Договора.

10. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором с указанием вида платежа «Арендная плата по договору аренды земельного участка от «__» ____ 20__» № _____, а также периода, за который она уплачивается.

Обязательство по уплате арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в пункте 8 Договора.

11. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения

Договора, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор¹.

12. В случае, если в назначении платежа не указан конкретный период аренды, за который произведено перечисление денежных средств, такая оплата засчитывается Арендодателем в счет самого ранее неоплаченного периода аренды, срок оплаты которого уже наступил, или в счет периода аренды, срок исполнения которого наступит раньше. Когда сумма поступившего платежа превышает размер ежемесячной арендной платы, оставшиеся денежные средства засчитываются Арендодателем в качестве авансовых платежей за будущие периоды аренды, соблюдая принцип хронологической последовательности.

13. При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы, а также реквизитов и порядка ее оплаты Арендодателем в адрес Арендатора направляется соответствующее уведомление.

IV. Права и обязанности Сторон

14. Арендодатель имеет право:

14.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

14.2. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора.

14.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

15. Арендодатель обязан:

15.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору в течение тридцати календарных дней после заключения Договора (подпункт предусматривается в случае, если не подписан акт приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору до даты заключения Договора).

15.2. В течение десяти календарных дней с даты изменения банковских реквизитов или адреса письменно уведомить Арендатора об указанном изменении.

15.3. Не препятствовать Арендатору в содержании и использовании Участка в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных и иных технических средств, связанных с железнодорожной деятельностью, обеспечением безопасности населения, эксплуатацией объектов железнодорожного транспорта или иных сооружений.

15.4. В срок не позднее пяти рабочих дней с даты заключения Договора обеспечить проведение мероприятий по его государственной регистрации.

15.5. В течение двадцати календарных дней с даты изменения сведений Единого государственного реестра недвижимости об Участке (площадь, вид разрешенного

¹ Пункт 8 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582.

использования, целевое назначение), в том числе осуществленного Арендатором или Арендодателем по просьбе Арендатора, направить Арендатору проект дополнительного соглашения к Договору с изменениями в Договор, отражающими произошедшие изменения характеристик Участка.

16. Арендатор имеет право:

16.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16.2. Передать Участок (часть Участка) в субаренду гражданам и юридическим лицам в пределах срока действия Договора без согласия его собственника при условии его уведомления об этой передаче.

16.3. Устанавливать плату за пользование Участком (частью Участка) по договору субаренды в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16.4. Использовать Участок, не занятый объектами железнодорожного транспорта, для оказания сопутствующих услуг пассажирам и иным пользователям услугами железнодорожного транспорта, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сельскохозяйственного производства, размещения складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов), стоянок (парковок) транспортных средств, транспортно-пересадочных узлов и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

16.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

17. Арендатор обязан:

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

17.2. Своевременно и полностью вносить Арендодателю арендную плату в размере и на условиях, предусмотренных разделом III Договора. По письменному требованию Арендодателя представлять копии либо подлинники платежных документов.

17.3. В целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных и иных технических средств, связанных с перевозочным процессом, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений и других объектов железнодорожного транспорта соблюдать требования, предъявляемые к содержанию и использованию Участка в соответствии с пунктом 7 Положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденного приказом Министерства путей сообщения Российской Федерации от 15 мая 1999 г. № 26Ц (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 27 июля 1999 г., регистрационный № 1848).

17.4. Соблюдать права обладателей ограниченных вещных прав на Участок и иные ограничения прав на Участок в случае, если они установлены в отношении Участка.

17.5. Обеспечивать беспрепятственный проезд (переход) через железнодорожные пути в местах железнодорожных проездов (переходов), а также обеспечивать беспрепятственный доступ к находящимся на Участке линейным

сооружениям их собственникам для ремонта и текущего обслуживания в соответствии с заключенными с данными лицами договорами субаренды, соглашениями об установлении сервитута, соглашениями об осуществлении публичного сервитута.

17.6. Обеспечивать Арендодателю, а также представителям органов исполнительной власти, осуществляющих надзор за использованием и охраной земель, доступ на Участок.

17.7. Не препятствовать размещению на Участке межевых, геодезических и других специальных знаков. Сохранять имеющиеся на Участке геодезические и другие специальные знаки.

17.8. В случае намерения прекратить Договор по истечении срока его действия или досрочно его расторгнуть письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем прекращении Договора или его досрочном расторжении и возврате Участка.

17.9. В течение десяти рабочих дней после истечения срока действия Договора или после досрочного его расторжения вернуть Участок Арендодателю по акту приема-передачи Участка от Арендатора к Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению.

17.10. В течение десяти календарных дней с даты изменения адреса или банковских реквизитов письменно уведомить Арендодателя об указанном изменении.

17.11. Передавать часть Участка в субаренду обладателям вещных прав на расположенные на Участке здания и сооружения за исключением случаев, когда размещение зданий и сооружений возможно на условиях сервитута или публичного сервитута.

17.12. Заключать договор субаренды незастроенного Участка (его части) в городах с численностью населения более двухсот пятидесяти тысяч человек исключительно на торгах в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случаев, предусмотренных абзацем седьмым пункта 4 Правил пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. № 264.

17.13. Передавать часть Участка в субаренду лицам, имеющим в собственности либо в хозяйственном ведении расположенные на Участке здания, сооружения, а также лицам, осуществляющим строительство и эксплуатацию линейных сооружений, по заявлению указанных лиц на срок, предусмотренный в заявлении, но не более чем на срок действия Договора.

V. Ответственность Сторон

18. За невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

19. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1 % от размера невнесенной арендной

платы за каждый календарный день просрочки. Перечисление пеней осуществляется с указанием вида платежа «Пени по договору аренды земельного участка от «___» ___ 20__ № ___», а также периода, за который они начислены.

VI. Обстоятельства непреодолимой силы

20. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

21. Подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство органов исполнительной власти, органов местного самоуправления или организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств.

22. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

VII. Форма Договора, уведомления

23. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами.

24. Независимо от формы документа все юридически значимые сообщения, касающиеся исполнения Договора, Стороны направляют по адресам электронной почты Арендодателя: _____ и Арендатора: _____.

25. В ходе переписки между Сторонами и Сторон с третьими лицами в рамках исполнения Договора, в том числе при направлении юридически значимых сообщений, Стороны используют в качестве реквизитов Договора дату и номер Договора, присвоенные Арендодателем.

26. Для заключения Договора в электронной форме, внесения в него изменений или подписания соглашения о расторжении Договора Стороны договорились использовать усиленные квалифицированные электронные подписи. Все прочие электронные сообщения и уведомления признаются действительными при использовании любого вида электронной подписи.

VIII. Изменение, расторжение Договора

27. Договор может быть изменен и расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.

28. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, за исключением одностороннего изменения размера арендной платы, которое осуществляется путем направления уведомлений Арендодателем.

IX. Рассмотрение и урегулирование споров

29. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться в том числе путем отправления писем по электронной почте.

30. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – тридцать календарных дней с даты получения претензии.

31. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров и в претензионном порядке, то они разрешаются в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

X. Прочие условия

32. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

XI. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Адрес: _____

ИНН/КПП _____

р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

ОКТМО _____

КБК _____

/ _____ /

(подпись)

М.П.

АРЕНДАТОР

открытое акционерное общество
«Российские железные дороги»

Адрес: _____

ИНН/КПП _____

р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

ОКТМО _____

КБК _____

/ _____ /

(подпись)

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к примерной форме договора аренды
земельного участка, являющегося
федеральной собственностью
и предоставленного открытому
акционерному обществу
«Российские железные дороги»,
утвержденной приказом
Федерального агентства
железнодорожного транспорта
от 14.04.2026 № 411

Рекомендуемый образец

«ПРИЛОЖЕНИЕ
к договору аренды земельного
участка, являющегося федеральной
собственностью и предоставленного
открытому акционерному обществу
«Российские железные дороги»
от _____ № _____

Акт приема-передачи Участка

« _____ » _____ 20__ г.

(наименование федерального органа исполнительной власти)

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии) уполномоченного лица)

действующего на основании _____, произвело
передачу,

а открытое акционерное общество «Российские железные дороги», именуемое
в дальнейшем «Арендатор», в лице

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии) уполномоченного лица)

действующего на основании _____, принял
земельный участок из категории земель _____,
с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м,
вид разрешенного использования: _____,
расположенный по адресу: _____.

Приемкой по настоящему акту Арендатор подтверждает, что земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества: _____ и улучшения земельного участка: _____

находятся в состоянии, не препятствующем использованию в соответствии с договором аренды земельного участка, являющегося федеральной собственностью и предоставленного открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» от _____ № _____.

От Арендодателя

От Арендатора

_____»