



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11 марта 2019 г. № 49

г. МАХАЧКАЛА

Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 года № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов»

Правительство Республики Дагестан **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 года № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов» (далее - Закон Республики Дагестан);

2. Установить, что Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан является уполномоченным органом, осуществляющим:

прием ходатайств о предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов в соответствии с распоряжениями Главы Республики Дагестан для размещения объектов социально-культурного и коммунально-

бытового назначения (далее - объект) или реализации масштабных инвестиционных проектов (далее - проект);

рассмотрение документов, обосновывающих соответствие объекта, проекта;

ведение сводного реестра ходатайств юридических лиц о предоставлении в аренду земельных участков без проведения торгов в соответствии с распоряжениями Главы Республики Дагестан для размещения объекта или реализации проекта;

подготовку мотивированного заключения о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан;

подготовку проектов распоряжений Главы Республики Дагестан о предоставлении земельных участков без проведения торгов в соответствии с Законом Республики Дагестан.

3. Определить уполномоченными органами по рассмотрению и согласованию проекта мотивированного заключения о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан, органы исполнительной власти Республики Дагестан, осуществляющие координацию и регулирование деятельности в сфере, в которой планируется размещение объекта.

4. Министерству по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан разработать и утвердить форму мотивированного заключения о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан.

5. Признать утратившим силу постановление Правительства Республики Дагестан от 23 ноября 2017 г. № 271 «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 г. № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов», и формы соглашения между юридическим лицом и собственником земельного участка для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта» (Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 2017, 27 ноября, № 0500201711270005; 2018, 5 октября, № 0500201810050006).



**Председатель Правительства
Республики Дагестан**

А. Здунов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Республики Дагестан
от 11 марта 2019 г. № 49

П О Р Я Д О К

рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 года № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов»

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуры рассмотрения ходатайства юридического лица о предоставлении в аренду земельного участка, находящегося в собственности Республики Дагестан, муниципальной собственности, без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, соответствующих критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 года № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов» (далее - Закон Республики Дагестан).

2. В настоящем Порядке используются следующие понятия:

объекты - объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, соответствующие критериям, определенным Законом Республики Дагестан;

проекты - масштабные инвестиционные проекты, критерии которых установлены Законом Республики Дагестан;

инициатор проекта (строительства объекта) - лицо, ходатайствующее о предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Республики Дагестан;

ходатайство - обращение юридического лица, содержащее просьбу о предоставлении в аренду земельного участка без проведения торгов в соответствии с Законом Республики Дагестан, по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку;

уполномоченный орган - исполнительный орган государственной власти Республики Дагестан, осуществляющий прием и рассмотрение документов,

обосновывающих соответствие объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан;

согласующие органы исполнительной власти - исполнительный орган государственной власти Республики Дагестан, к полномочиям которого относится рассмотрение и согласование проекта мотивированного заключения о соответствии объектов, проектов критериям, установленным Законом Республики Дагестан в соответствующей сфере деятельности;

сводный реестр ходатайств - реестр, учитывающий сведения об обращениях юридических лиц на бумажном и электронном носителях, ведение которого обеспечивает уполномоченный орган в порядке, им установленном.

3. В целях реализации проекта или размещения объекта на земельном участке, предоставляемом в аренду без проведения торгов, юридическое лицо направляет ходатайство согласно прилагаемой форме в адрес Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Дагестан или в электронной форме посредством портала государственных и муниципальных услуг с приложением пояснительной записки.

4. Ходатайство регистрируется уполномоченным органом в день его поступления и вносится в сводный реестр ходатайств.

5. К ходатайству прилагаются следующие документы:

а) заверенная юридическим лицом копия документа, подтверждающего полномочия лица, направившего ходатайство (в случае направления ходатайства лицом, действующим по доверенности, представляется его оригинал);

б) пояснительная записка;

в) заверенные юридическим лицом копии: устава, решения (протокола) о назначении руководителя и иных учредительных документов;

г) копии свидетельства ИНН, свидетельства ОГРН и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, выданной не ранее чем за 30 календарных дней до даты подачи ходатайства;

д) копии годовой и промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за два предшествующих календарных года и истекшие отчетные периоды текущего года либо за все истекшие отчетные периоды с момента создания юридического лица, если с этого момента до даты подачи заявления прошло менее двух календарных лет;

е) справка из налогового органа об исполнении налогоплательщиком (юридическим лицом) обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, выданная не ранее чем за 60 календарных дней до даты подачи ходатайства;

ж) справка, заверенная руководителем юридического лица, об отсутствии у юридического лица:

процедуры реорганизации, ликвидации или нахождения в процедуре, применяемой в деле о банкротстве;

наложения ареста или обращения взыскания на имущество;

прекращения хозяйственной деятельности либо ее приостановления в установленном законодательством порядке;

наличия просроченной (неурегулированной) задолженности по денежным обязательствам, в том числе бюджетным кредитам, перед федеральным бюджетом, республиканским бюджетом Республики Дагестан и (или) бюджетами муниципальных образований Республики Дагестан;

наличия задолженности по заработной плате;

наличия в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение, которого осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

регистрации юридического лица или контролируемых иностранных компаний, или выгодоприобретателей в государствах и на территориях, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытие и предоставление информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны);

з) документы, подтверждающие возможность финансового обеспечения реализации проекта в соответствии со статьей 3 Закона Республики Дагестан;

и) бизнес-план, определяющий целесообразность реализации проекта (строительства объекта), содержащий в том числе данные о доходах и расходах юридического лица при реализации проекта (строительстве объекта), о сроке окупаемости проекта по созданию объекта или реализации проекта, о предполагаемом сроке, этапах реализации проекта (строительстве объекта) с указанием планируемых сроков ввода в эксплуатацию объектов, необходимых для его реализации, описание финансовой модели проекта (объекта) (на электронном носителе), информацию о намерениях применения наилучших доступных технологий;

к) кадастровый паспорт земельного участка или схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, в случае если земельный участок предстоит образовать, и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

л) выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) на земельный участок, выданная не ранее чем за 30 календарных дней до даты направления ходатайства;

м) сведения о включении проекта (объекта), планируемого к размещению на земельном участке, в государственные программы Российской Федерации, государственные программы Республики Дагестан и муниципальные программы.

Документы, предусмотренные настоящим пунктом, запрашиваются уполномоченным органом у юридического лица, за исключением документов, указанных в подпунктах «г», «е», во втором, четвертом, пятом и седьмом абзацах подпункта «ж», «к», «л», а также выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, которые уполномоченный орган получает в порядке межведомственного взаимодействия. Юридические лица вправе самостоятельно представить указанные документы.

6. Пояснительная записка к ходатайству должна содержать:

а) при размещении объектов, установленных статьей 2 Закона Республики Дагестан, - описание объекта, информацию о включении объекта, планируемого к размещению на земельном участке, в государственные программы Российской Федерации, государственные программы Республики Дагестан и муниципальные программы;

б) в случае предоставления земельного участка для реализации масштабных инвестиционных проектов:

описание проекта с обоснованием целесообразности его реализации, сведения о предполагаемом объеме инвестиций в рамках инвестиционного проекта, источниках финансирования;

сведения об объеме планируемых налоговых поступлений в бюджет Республики Дагестан и бюджеты муниципальных образований Республики Дагестан, на территориях которых будет осуществляться реализация проекта;

информацию о планируемом увеличении количества рабочих мест;

сведения о наличии финансового обеспечения реализации инвестиционного проекта в размере не менее 20 процентов от его стоимости;

в) сведения о передаче объектов в муниципальную собственность или собственность Республики Дагестан, сроках и условиях передачи в случае, если планируется такая передача.

7. В течение 5 рабочих дней с даты поступления ходатайства и документов к нему, указанных в пункте 5 настоящего Порядка, уполномоченный орган:

осуществляет рассмотрение ходатайства и документов к нему;

проводит анализ финансовых показателей бизнес-плана, реальности достижения критериев при реализации проекта, в том числе налоговых поступлений, количества рабочих мест;

проверку соответствия или несоответствия объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан;

подготавливает мотивированное заключение, содержащее сведения о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан или принимает решение об отказе в удовлетворении ходатайства.

8. Основаниями для принятия решения об отказе в удовлетворении ходатайства являются:

несоответствие объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан;

выявление в документах, представленных юридическим лицом, недостоверной информации;

представление юридическим лицом документов в неполном объеме;

подготовка проекта распоряжения Главы Республики Дагестан по ходатайству о реализации проекта, строительстве объекта на испрашиваемом земельном участке, поступившему ранее даты рассматриваемого ходатайства.

В случае принятия решения об отказе в удовлетворении ходатайства уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней, со дня принятия решения направляет соответствующее уведомление юридическому лицу, подавшему ходатайство с указанием причин отказа.

Юридическое лицо имеет право на повторное обращение в уполномоченный орган с ходатайством при условии устранения причин, послуживших основанием для отказа.

9. Уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней со дня подготовки мотивированного заключения о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан, направляет его вместе с копиями документов, представленными юридическим лицом в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, в Агентство по предпринимательству и инвестициям Республики Дагестан, Министерство экономики и территориального развития Республики Дагестан, Министерство финансов Республики Дагестан и в согласующие органы исполнительной власти Республики Дагестан, осуществляющие координацию и регулирование деятельности в сфере, в которой планируется размещение объекта, а также в органы местного самоуправления (в случае если земельный участок находится в собственности муниципального образования).

Для предоставления земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования без проведения торгов для реализации проекта или размещения объекта необходимо согласие соответствующего муниципального образования.

Рассмотрение и согласование мотивированного заключения осуществляются согласующими органами, указанными в первом абзаце пункта 9 в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня его поступления на согласование.

В случае согласования мотивированного заключения с замечаниями согласующих органов уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней, со дня завершения процедуры согласования, направляет замечания согласующих органов юридическому лицу, подавшему ходатайство, для устранения замечаний в течение 10 рабочих дней.

В случае устранения замечаний согласующих органов в установленный срок уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней направляет заключение с приложением документов, представленных юридическим лицом, на повторное согласование в установленном порядке. В случае не устранения замечаний согласующих органов в установленный срок уполномоченный орган в течение 3 рабочих дней со дня истечения срока, установленного для устранения замечаний, принимает решение об отказе в удовлетворении ходатайства.

В случае если устранение замечаний согласующих органов по мотивированному заключению требует получения дополнительных сведений и (или) документов, срок, установленный настоящим пунктом, продлевается уполномоченным органом на срок, необходимый для их получения, но не более чем на 20 календарных дней. Запрос получения дополнительных сведений и (или) документов осуществляется уполномоченным органом.

10. В случае согласования мотивированного заключения согласующими органами уполномоченный орган направляет согласованное мотивированное заключение о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан, с копиями документов, представленными юридическим лицом в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка в Правительство Республики Дагестан для направления их в Совет при Главе Республики Дагестан по улучшению инвестиционного климата (далее - Совет) для рассмотрения вопроса о целесообразности предоставления юридическому лицу, подавшему ходатайство, земельного участка в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Республики Дагестан.

11. В случае согласования Советом вопроса о целесообразности предоставления юридическому лицу, подавшему ходатайство, земельного участка в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Республики Дагестан для размещения объекта или реализации проекта уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней подготавливает проект распоряжения Главы Республики Дагестан и направляет его с приложением протокола заседания Совета и документами, указанными в пункте 5 настоящего Порядка, в Правительство Республики Дагестан.

Подготовленный Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан проект распоряжения Главы Республики Дагестан должен содержать:

информацию о соответствии объекта, проекта критериям, установленным Законом Республики Дагестан;

решение о предоставлении юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов;

место нахождения, кадастровый номер и площадь предоставляемого в аренду земельного участка;

в случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности Республики Дагестан - поручение Министерству земельных и имущественных отношений Республики Дагестан заключить договор аренды с соответствующим юридическим лицом;

в случае предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности - рекомендацию органу местного самоуправления заключить договор аренды с соответствующим юридическим лицом.

12. В случае несогласования Советом вопроса о целесообразности предоставления юридическому лицу, подавшему ходатайство, земельного участка в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Республики Дагестан для размещения объекта или реализации проекта, уполномоченный орган в течение трех рабочих дней, принимает решение об отказе в удовлетворении ходатайства и направляет его юридическому лицу, подавшему ходатайство.

13. Рассмотрение Правительством Республики Дагестан и направление Главе Республики Дагестан проекта распоряжения Главы Республики Дагестан с протоколом заседания Совета осуществляется в порядке и сроки, установленные Регламентом Правительства Республики Дагестан.

14. Распоряжение Главы Республики Дагестан является основанием для заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку:

Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан - в отношении земельных участков, находящихся в собственности Республики Дагестан;

органом местного самоуправления - в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Порядку рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 г. № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов»

Форма

Министру по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан

(Ф.И.О.)

ХОДАТАЙСТВО
о предоставлении земельного участка

от

(наименование юридического лица)

(Ф.И.О., должность руководителя юридического лица, представителя <*>)

(основной вид деятельности по ОКВЭД (указать номер и расшифровать))

(адрес места регистрации и места нахождения (индекс, город, район))

(телефон, факс, адрес электронной почты)

серия и номер свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц:

_____ кем _____ и _____ когда _____ выдано:

ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____

В целях размещения объекта социально-культурного назначения, объекта коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта (нужное

подчеркнуть):

_____ ,
 (наименование проекта (объекта))
 соответствующего критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 г. № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов», прошу предоставить земельный участок в аренду без проведения торгов _____

(кадастровый номер, сведения о правах на земельный участок, местоположение, категория, площадь земельного участка) <*>

_____ .
 (иная информация) <***>

Приложение: пояснительная записка на ___ листах, а также документы, указанные в пункте 5 Порядка.

Руководитель

юридического лица (представитель) _____ / _____
 (подпись) (Ф.И.О.)

Дата _____

М.П. (в случае, когда законодательством Российской Федерации установлена обязанность иметь печать)

 <*> В случае подачи заявления представителем им предъявляются доверенность и паспорт гражданина Российской Федерации.

<*> При наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о таком земельном участке.

<***> Заявление может содержать иную информацию по усмотрению юридического лица.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Порядку рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабных инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2015 г. № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов»

ДОГОВОР АРЕНДЫ земельного участка¹ (примерная форма)

№ _____

« _____ » _____ 20__ г.

(наименование органа уполномоченного на распоряжение земельными участками)

В лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, ОГРН/ИНН)

В лице _____, *(Ф.И. отчество (при наличии), представителя юридического лица)* действующего на основании _____, *(документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица)* именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», в соответствии с распоряжением Главы Республики Дагестан от _____ № _____, принятого на основании Закона Республики Дагестан _____ в целях размещения (реализации)

(наименование объекта социально-культурного назначения, объекта коммунально-бытового назначения, наименование масштабного инвестиционного проекта)

¹ Заключается в соответствии с Законом Республики Дагестан от 17 ноября 2017 года № 94.

(далее – Объект (Проект)) заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение пользование земельный участок со следующими характеристиками:
кадастровый номер земельного участка:

_____;

местонахождение земельного участка:

_____;

общая площадь земельного участка: _____ - кв.м.;
(цифрами и прописью)

целевое назначение (категория) земельного участка

_____;

разрешенное

использование: _____;

обременение земельного участка:

_____;

ограничения в использовании земельного участка:

1.2. Границы земельного участка, установленные границы сервитутов (обременения) обозначены в выписке из единого государственного реестра недвижимости № _____ от _____ года, которая является неотъемлемой частью договора.

1.3. Приведенная в договоре характеристика земельного участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться с разрешения Арендодателя.

Сдача земельного участка в аренду не влечет передачи права собственности на него. Выкуп арендованного земельного участка может быть осуществлен в установленном законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан порядке.

1.4.¹ Размещение на земельном участке Объекта соответствует приоритетам и целям, определенным в _____
(наименование документа стратегического планирования, программы социально-экономического развития Республики Дагестан, муниципальных образований)
предусмотрено _____ документами _____ территориального _____ планирования

(наименование документа территориального планирования)

¹ В случае предоставления земельного участка в целях размещения объектов социально-культурного либо коммунально-бытового назначения.

и является объектом социально-культурного (коммунально-бытового) назначения.

1.5.¹ Реализация Проекта предполагает:

А) создание (увеличение на) _____ рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого будет осуществляться реализация Проекта.

Б) привлечение инвестиций в размере _____, в том числе: собственные средства _____ млн. рублей или _____% от общей стоимости Проекта;

привлеченные средства _____ млн. рублей или _____% от общей стоимости Проекта;

В) увеличение ежегодных поступлений от налогов в консолидированный бюджет Республики Дагестан на _____ руб.

Г) Плановые показатели реализации Проекта по подпунктам «А», «Б», «В» настоящего пункта приведены в приложении № 4 договора.

График строительства осуществляется в соответствии с Графиком строительства Объекта (строительства зданий, сооружений необходимых для реализации Проекта) согласно приложению № 2 договора (далее – График).

1.6. Порядок и сроки создания Объекта (строительства зданий, сооружений необходимых для реализации Проекта) осуществляются в соответствии с Графиком (приложение № 2).

Показатели признаются неисполненными при отклонении от плановых сроков выполнения работ за отчетный период (квартал/год) на 20 процентов и более.

1.7. Настоящий раздел и п.п.3.1.- 3.3., п.п. 4.2.2., 4.2.7., 4.2.8., с п.п. 4.2.18. по 4.2.20., (п.п. 4.2.21., 4.2.26.)² являются существенными условиями договора.

2. Срок действия договора

2.1. Срок аренды устанавливается с _____ по _____ года³. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

2.2. Действие договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от полного исполнения всех обязательств по Договору, не выполненных на момент прекращения договора.

¹ В случае предоставления земельного участка в целях реализации Проекта. (Выбрать в зависимости от критерия, которому соответствует Проект).

² При наличии соответствующих пунктов.

³ Договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства, реконструкции зданий, сооружений, заключается на срок от трех до десяти лет (пп.1 п.8 ст. 39⁸ ЗК РФ).

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Величина ежегодной арендной платы за пользование земельным участком определена согласно прилагаемому к договору расчету арендной платы и составляет: _____ (_____) рублей.

(цифрами и прописью)

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее _____, в размере _____ (_____).

(цифрами и прописью)

3.3. Арендная плата исчисляется с _____ по _____ года.

3.4. В случае несвоевременного внесения арендной платы на невнесенную сумму начисляется штраф в размере 0,1% от просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки. Копия платежного документа предоставляется Арендодателю в пятидневный срок с момента оплаты.

3.5. Сумма арендной платы, перечисляется Арендатором платежным поручением на счет органа _____ по коду бюджетной классификации _____, ОКАТО _____.

3.6. Размер арендной платы по договору не является фиксированным и может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке без согласия Арендатора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан, в том числе в случае изменения законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) уполномоченным органом государственной власти Республики Дагестан. Арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении, отправляемом Арендодателем письмом по адресу, указанному в Договоре. Уведомление может быть сделано, в том числе и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц и является обязательным для Арендатора.

4. Права и обязанности арендатора

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать земельный участок на условиях, предусмотренных настоящим договором.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

4.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием и принадлежностью к той или иной категории земель

способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.2.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

4.2.4. Соблюдать требования законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан по охране земель.

4.2.5. Не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности, не нарушать права других землепользователей.

4.2.6. Производить мероприятия в целях охраны земельного участка, в том числе по сохранению почв, по защите земель от негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земельного участка, по ликвидации последствий загрязнения и захламления земельного участка.

4.2.7. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.2.8. Не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуются соответствующие разрешения уполномоченных на то органов, без получения таковых.

4.2.9. По требованию Арендодателя в пятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющие непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий договора и его деятельности по использованию земельного участка.

4.2.10. Своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках договора.

4.2.11. Письменно в течение 10 календарных дней уведомить Арендодателя:

- об изменении своих реквизитов: наименования, юридического, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющего право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой);

- о реорганизации, ликвидации или начале процедуры несостоятельности (банкротства), прекращении или приостановлении в установленном порядке хозяйственной деятельности Арендатора органами государственной власти;

В случае нарушения Арендатором условий об уведомлении Арендодателя об изменении своих реквизитов, письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанному в договоре адресу, считаются направленными Арендатору Арендодателем, а Арендатор, вне зависимости от фактического получения, считается извещенным, получившим соответствующие письма,

корреспонденцию.

4.2.12. Обеспечить Арендодателю, представителям органов государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель, беспрепятственный доступ на земельный участок для проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также норм законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан.

4.2.13. Соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан условия содержания и эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., расположенных на земельном участке.

4.2.14. При необходимости проведения на земельном участке соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ, а также предоставить возможность доступа организаций и служб к эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций.

4.2.15. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении и передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального состояния и качества, существовавших на момент заключения Договора.

4.2.16. Проводить работы по рекультивации земельного участка в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

4.2.17. Не заключать соглашение об установлении сервитута на земельный участок без письменного согласия Арендодателя. В течение десяти дней со дня заключения соглашения об установлении сервитута на земельный участок уведомить Арендодателя о заключении данного соглашения.

4.2.18. Ввести в эксплуатацию Объект (здание, сооружение необходимое для реализации Проекта)¹ в срок _____² согласно Графику³ (приложение № 2).

Достичь показателей, предусмотренных п. 1.5. Договора, при реализации Проекта (в соответствии с плановыми показателями реализации Проекта (приложение № 4)⁴ в срок _____⁵.

¹ В том числе при реализации Проекта согласно подпункту «Г» п. 1.5. договора.

² Указываются конкретные (планируемые/предельные) сроки.

³ В случае строительства объекта социально-культурного (коммунально-бытового) назначения, реализации Проекта согласно подпункту «Г» п. 1.5. договора, необходимости строительства зданий, сооружений в целях реализации Проекта согласно подпунктам «А»/«Б»/«В» п. 1.5 договора.

⁴ В случае реализации Проекта согласно подпунктам «А»/«Б»/«В» п. 1.5 договора.

⁵ Предложение включается в случае реализации Проекта.

Показатели признаются неисполненными при отклонении от плановых значений на 20% и более.

4.2.19. Представлять Арендодателю ежеквартально до _____ числа месяца, следующего за отчетным кварталом: информацию о ходе строительства Объекта¹ (здания, сооружения необходимого для реализации Проекта)² в соответствии с прилагаемым Графиком (Приложение №2);

информацию о реализации Проекта согласно приложению № 3³;
Ежегодно до _____ года, следующего за отчетным, направлять: копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к ним); копии налоговых деклараций по налогу на прибыль организаций и по налогу на имущество организаций.

4.2.20. Обеспечить собственнику земельного участка беспрепятственный доступ на земельный участок для проверки соблюдения Арендатором условий Договора.

4.2.21.⁴ Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендаторам по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду участка или его части в уставный капитал и др.) без письменного согласия Арендодателя.

4.2.22.⁵ Уведомить Арендодателя о заключении сделки, следствием которой является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендаторам по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду участка или его части в уставный капитал и др.) в течение десяти дней после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме.

4.2.23.⁶ Обеспечить допуск собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.2.24.⁷ Обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

4.2.25.¹ В соответствии с п.1.5. договора обеспечить:

¹ В случае строительства объекта социально-культурного (коммунально-бытового) назначения.

² В случае необходимости строительства зданий, сооружений в целях реализации Проекта.

³ В случае реализации Проекта.

⁴ При заключении договора на срок менее 5 лет.

⁵ При заключении договора на срок более 5 лет.

⁶ В случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта.

⁷ При заключении договора аренды земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования.

поступление _____ (указание суммы цифрой и прописью в разрезе лет) налоговых поступлений в консолидированный бюджет Республики Дагестан;

создание (увеличение на) _____ рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого будет осуществляться реализация Проекта;

передачу жилых помещений общей площадью _____ в собственность гражданам – участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома, пострадавшим от действий (бездействий) недобросовестных застройщиков;

поступление инвестиций в размере _____ руб.

Показатели признаются неисполненными при отклонении от плановых значений за отчетный период (квартал/год), на 20% и более.

4.2.26. Получить у Арендодателя экземпляр договора аренды с отметкой о проведенной государственной регистрации в случае, указанном в п. 5.1.4 настоящего договора.

4.2.27. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. В одностороннем порядке без согласия Арендатора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан, изменять размер и условия внесения арендной платы, в том числе в случаях изменений законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан.

5.1.2. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным расторжением договора по инициативе Арендатора; убытков, причиненных ухудшением состояния земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

5.1.3. Вносить необходимые изменения и уточнения в договор и его неотъемлемые части, в том числе в случае изменения норм законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан.

5.1.4. Требовать уплаты арендной платы за время просрочки возврата арендованного земельного участка (в том числе до момента предоставления Арендодателю подписанного акта о возврате земельного участка, а в случае обязательной государственной регистрации договора аренды до государственной регистрации расторжения договора аренды), а также требовать

¹ В случае предоставления земельного участка в целях реализации Проекта. (Выбрать в зависимости от критерия, которому соответствует Проект).

выплату неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за несвоевременный возврат земельного участка либо возврат земельного участка в ненадлежащем состоянии (виде), требующем затрат на приведении его в состояние на момент заключения договора.

5.1.5. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату) Арендодатель по своему усмотрению может потребовать досрочного расторжения договора в судебном порядке с соблюдением досудебного порядка урегулирования спора.

5.1.6. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора, законодательства Российской Федерации и Республики Дагестан.

5.1.7. Получать от Арендатора информацию о ходе создания Объекта (*реализации Проекта*), указанную в п. 4.2.19. Договора в установленные указанным пунктом сроки.

5.1.8. Реализовать иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия договора, его неотъемлемых частей.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора, законодательству Российской Федерации и Республики Дагестан, не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

5.2.3.¹ В срок не позднее пяти рабочих дней с даты заключения настоящего договора направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении земельного участка, являющегося объектом аренды.

5.2.4. Осуществлять мониторинг выполнения условий договора.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора стороны несут ответственность, предусмотренную договором и законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

6.2. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере ежемесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего

¹ В случае заключения Договора на срок 1 год и более

исполнения) им обязательств, предусмотренных п.п.1.6.¹, 4.2.25.² договора по итогам отчетного квартала и обязательств, предусмотренных п.п. с 4.2.17, по 4.2.20 (п.4.2.21.)³.

7. Изменение, расторжение, прекращение действия договора

7.1. В случае возникновения правопреемства (в том числе при реорганизации юридического лица) по Договору, правопреемник Арендатора обязан в течение десяти дней известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения договора, а именно: наименования, организационно-правовой формы, юридического и почтового адреса, государственного регистрационного номера записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационного номера налогоплательщика⁴, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющего право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой).

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в случаях:

завершения строительства и передачи Объекта в государственную или муниципальную собственность;

приобретения Арендатором в собственность земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

По инициативе Арендодателя:

в случае невыполнения Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, а именно:

невнесения Арендатором арендой платы, по истечении установленного Договором срока платежа более двух раз подряд;

неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п.п. 1.6.⁵, 4.2.26.⁶ по итогам отчетного года и обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.2., 4.2.7., 4.2.8., 4.2.18., 4.2.19., 4.2.20., 4.2.21.⁷.

7.3. Аренда может быть прекращена в случаях, предусмотренных ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

¹ В случае строительства объекта социально-культурного (коммунально-бытового) назначения, реализации Проекта согласно подпункту «Г» п. 1.5. договора, необходимости строительства зданий, сооружений в целях реализации Проекта согласно подпунктам «А»/«Б»/«В» п. 1.5 договора.

² При наличии соответствующего пункта.

³ При наличии соответствующих пунктов.

⁴ За исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо

⁵ В случае строительства объекта социально-культурного (коммунально-бытового) назначения, реализации Проекта согласно подпункту «Г» п. 1.5. договора, необходимости строительства зданий, сооружений в целях реализации Проекта согласно подпунктам «А»/«Б»/«В» п. 1.5 договора.

⁶ При наличии соответствующего пункта.

⁷ При наличии соответствующего пункта.

7.4. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, в порядке предусмотренным Договором, а также в любой другой срок, установленный дополнительным соглашением Сторон.

7.5. Дополнения, изменения, поправки, вносимые в договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон и требуют соответствующей регистрации в органе, осуществляющем функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Изменения условий Договора о размере арендной платы, порядка ее расчета и уплаты, в данном случае изменения в Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя.

7.6. Уведомления, предложения и иные сообщения со стороны Арендодателя могут быть направлены заказным письмом, факсом, посредством электронной почты или путем опубликования в средствах массовой информации (газете «.....») и иными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан или Договором.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязанностей по договору, если неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся: наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также актов государственных органов прямо или косвенно препятствующих исполнению обязанностей по договору, в т.ч. принятие различных репрессалий (контрмер), санкций и т.д.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок исполнения обязанностей по договору, продлевается на период действия обстоятельств.

8.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с приложением копий соответствующих документов.

8.4. В случаях, когда обстоятельства непреодолимой силы и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны в возможно короткий срок проведут переговоры с целью выявления приемлемых для обеих сторон альтернативных способов исполнения договора и достижения соответствующей договоренности.

9. Прочие условия договора

9.1. Все споры, вытекающие из договора, решаются путем переговоров между

Сторонами. Сторона, получившая претензию, должна ответить на нее в течение одного месяца.

9.2. При недостижении соглашения по спорным вопросам споры подлежат рассмотрению в судебном порядке, в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

9.3. Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.4. Неотъемлемыми частями договора являются следующие приложения:

расчет арендной платы;

акт приема-передачи земельного участка, согласно Приложению № 1;

график строительства Объекта¹

(строительства зданий, сооружений, необходимых для реализации Проекта)²;

информация о реализации Проекта³;

плановые показатели реализации Проекта⁴;

выписка из единого государственного реестра недвижимости.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

ИНН _____, адрес: _____,

ИНН _____, адрес: _____,

р/с _____, к/ч _____

р/с _____, к/ч _____

Банк: _____ БИК _____

Банк: _____ БИК _____

(подпись)

М.П.

(подпись)

М.П. (при наличии)

¹ В случае строительства объекта социально-культурного (коммунально-бытового) назначения.

² В случае необходимости строительства зданий, сооружений в целях реализации Проекта, реализации Проекта согласно подпункту «Г» п. 1.5. договора.

³ В случае реализации масштабного инвестиционного проекта по критериям, предусмотренным подпунктам «А»/«Б»/«В» п. 1.5 договора.

⁴ В случае реализации масштабного инвестиционного проекта по критериям, предусмотренным подпунктам «А»/«Б»/«В» п. 1.5 договора.

А К Т
приема – передачи земельного участка
по договору аренды от « ____ » _____ № _____
(примерная форма)

от « ____ » _____ 20__ г.

(наименование органа уполномоченного на распоряжение земельными участками)

В лице _____,
действующего на основании _____,
именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, передает, а

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, ОГРН/ИНН)

В
лице _____,
(Ф.И.отчество (при наличии), представителя юридического лица)
действующего _____ на
основании _____,

(документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица)
именуемое в дальнейшем «Арендатор», принимает земельный участок со
следующими характеристиками:

Кадастровый номер земельного участка:

_____;

Местонахождение:

_____;

Общая площадь: _____ кв.м.;

Целевое назначение (категория) земельного участка:

_____;

Разрешенное использование:

_____;

Обременение земельного
участка: _____;

Ограничения в использовании земельного участка:

_____.

Настоящий акт составлен на ____ листе в трех экземплярах, имеющих
одинаковую юридическую силу.

На момент подписания настоящего акта приема-передачи Стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого земельного участка и его характеристикам.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

(подпись)

М.П.

«__» _____ 20__ год.

Арендатор

(подпись)

М.П.(при наличии)

«__» _____ 20__ год.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору аренды земельного участка

График строительства Объекта
(строительства зданий, сооружений необходимых для реализации Проекта)¹
от _____ № _____
(примерная форма)

1. Наименование Объекта (здания, сооружения необходимого для реализации Проекта) _____
Сроки ввода Объекта (здания, сооружения необходимого для реализации Проекта) в эксплуатацию _____

№	Состав работ/этапы строительства Объекта (строительства здания, сооружения необходимого для реализации Проекта)	Период проведения работ (план)	Период проведения работ (факт)
1.			
2.			

2. ² Наименование Объекта (здания, сооружения необходимого для реализации Проекта) _____
Сроки ввода Объекта (здания, сооружения необходимого для реализации Проекта) в эксплуатацию _____

№	Состав работ/этапы строительства Объекта (строительства здания, сооружения необходимого для реализации Проекта)	Период проведения работ (план)	Период проведения работ (факт)
1.			
2.			

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

(Фамилия И. О.)

(подпись) М.П.

Арендатор

(Фамилия И. О.)

(подпись)

М.П.(при наличии)

« ____ » _____ 20__ год.

« ____ » _____ 20__ год

¹ В случае предоставления земельного участка в целях размещения объектов социально-культурного либо коммунально-бытового назначения, необходимости строительства зданий, сооружений для реализации Проекта, в том числе реализации Проекта согласно подпункту «Г» пункта 1.5. Договора.

² В случае если для создания Объекта/реализации Проекта необходимо строительство нескольких объектов недвижимости. В случае реализации Проекта согласно подпункту «Г» п. 1.5. Договора.

Информация о реализации Проекта¹/Объекта

1. Название инвестиционного проекта _____
2. Решение о предоставлении в аренду земельного участка _____
3. Начало реализации проекта _____
4. А) Объем инвестиций по проекту _____
Б) Общее количество создаваемых рабочих мест по Проекту _____,
В) Налоговые поступления в консолидированный бюджет Республики
Дагестан _____

Наименование показателей	Год	
	план	факт
1. Количество создаваемых рабочих мест, единиц		
2. Общий объем инвестиций с налогом на добавленную стоимость, тыс. рублей		
3. Поступления от налогов в консолидированный бюджет Республики Дагестан - всего, тыс. рублей, в том числе: по налогу на прибыль по налогу на имущество по налогу на доходы физических лиц		

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

(Фамилия И. О.)

(подпись)

М.П.

Арендатор

(Фамилия И. О.)

(подпись)

М.П.(при наличии)

« ____ » _____ 20__ год.

« ____ » _____ 20__ год.

¹ В случае реализации Проекта согласно подпунктам «А», «Б», «В» пункта 1.5. Договора (выбрать в зависимости от критерия, которому соответствует Проект)

Информация
о ходе реализации объекта социально-культурного и коммунально-
бытового назначения / масштабного инвестиционного проекта

(наименование объекта / проекта)

Наименование показателя	20__ год (плановое значение)	20__ год (фактическое значение)
1. Количество создаваемых рабочих мест, единиц		
2. Общий объем инвестиций с налогом на добавленную стоимость, тыс. рублей		
3. Поступления от налогов в консолидированный бюджет Республики Дагестан, тыс. рублей		
