



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.12.2023 № 1214-ПП

г. Красногорск

О внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 20.09.2017 № 772/34 «Об утверждении примерных форм договоров аренды земельного участка, заключаемых по результатам проведения торгов и без проведения торгов, и о внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 20.11.2006 № 1085/45 «Об утверждении примерных форм договоров купли-продажи, аренды, безвозмездного срочного пользования земельными участками, справки о размере земельного налога и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области в сфере земельных отношений»

Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Московской области от 20.09.2017 № 772/34 «Об утверждении примерных форм договоров аренды земельного участка, заключаемых по результатам проведения торгов и без проведения торгов, и о внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 20.11.2006 № 1085/45 «Об утверждении примерных форм договоров купли-продажи, аренды, безвозмездного срочного пользования земельными участками, справки о размере земельного налога и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области в сфере земельных отношений» (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Московской области от 07.03.2019 № 109/7, от 17.12.2019 № 978/43).

2. Министерству информационных и социальных коммуникаций Московской области обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале

Правительства Московской области (www.mosreg.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Вице-губернатора Московской области Трескова И.Б.

Первый Вице-губернатор Московской
области – Председатель Правительства
Московской области



И.Н. Габдрахманов

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Московской области
от 14.12.2023 № 1214-ПП

ИЗМЕНЕНИЯ,

которые вносятся в постановление Правительства Московской области от 20.09.2017 № 772/34 «Об утверждении примерных форм договоров аренды земельного участка, заключаемых по результатам проведения торгов и без проведения торгов, и о внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 20.11.2006 № 1085/45 «Об утверждении примерных форм договоров купли-продажи, аренды, безвозмездного срочного пользования земельными участками, справки о размере земельного налога и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области в сфере земельных отношений» (далее – постановление)

1. Примерную форму договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов, утвержденную постановлением, изложить в следующей редакции:

«УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Московской области
от 20.09.2017 № 772/34
(в редакции постановления
Правительства Московской
области
от 14.12.2023 №1214-ПП)

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА

аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов
№ _____

Место заключения «__» _____ 20__ года

_____ в лице _____, действующ_____ на основании _____, в дальнейшем именуем_____ «Арендодатель», с одной стороны, и _____ (наименование или Ф.И.О.) в лице _____ (должность или Ф.И.О.), действующ_____ на основании _____ (устава, доверенности или паспорта), в дальнейшем именуем_____ «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании _____ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет и цель Договора

1.1. Вариант 1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование по акту приема-передачи

(приложение 2 к Договору), являющемуся неотъемлемой частью Договора, земельный участок площадью _____ кв. м, с кадастровым номером _____, категория земель – «_____», вид разрешенного использования – «_____», расположенный по адресу: _____, находящийся в собственности Московской области (государственная регистрация права № _____ от _____) (далее – Земельный участок).

Вариант 2. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование по акту приема-передачи (приложение 2 к Договору), являющемуся неотъемлемой частью Договора, земельный участок площадью _____ кв. м, с кадастровым номером _____, категория земель – «_____», вид разрешенного использования – «_____», расположенный по адресу: _____, государственная собственность на который не разграничена (далее – Земельный участок).

1.2. Земельный участок предоставляется на основании «_____».

1.3. Земельный участок предоставляется для использования в соответствии с видом разрешенного использования «_____».

1.4. Вариант 1. Ограничений (обременений) в использовании Земельного участка нет, сведений о правах третьих лиц на него у Арендодателя не имеется.

Вариант 2. Земельный участок имеет следующие ограничения (обременения) в использовании: _____.

1.5. Вариант 1. На Земельном участке расположены следующие объекты недвижимости: _____.

Вариант 2. На Земельном участке отсутствуют объекты недвижимости.

2. Срок договора

2.1. Договор заключается на срок _____ лет/месяцев с «___» _____ 20__ года по «___» _____ 20__ года.

2.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания акта приема-передачи Земельного участка, а обязательства по платежам возникшими.

Договор считается заключенным с даты передачи Земельного участка. Акт приема-передачи (приложение 2 к Договору) Земельного участка подписывается одновременно с подписанием Договора.

2.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора, указанного в п. 2.1 Договора.

3.2. Размер арендной платы определяется в соответствии с приложением 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.3. Вариант 1 (для физических лиц). Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в приложении 1 к Договору, не позднее 10 числа текущего месяца путем внесения денежных средств безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора по следующим реквизитам:

Вариант 2 (для юридических лиц). Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в полном объеме в размере, определенном в приложении 1 к Договору, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно путем внесения денежных средств безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора по следующим реквизитам

3.4. Арендная плата за неполный период (квартал/месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале/месяце к количеству дней данного квартала/месяца.

3.5. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период по основному обязательству арендной платы.

3.6. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный п. 3.3 Договора, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен п. 3.2 Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.3 Договора.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных п. 5.3 Договора.

3.7. Арендная плата за пользование Земельным участком исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 Договора, и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.3 Договора.

Первый платеж в полном объеме осуществляется не позднее тридцати календарных дней с даты подписания Договора.

3.8. Размер арендной платы изменяется в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.9. Арендная плата изменяется и в измененном размере подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения порядка определения размера арендой платы и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в Договор путем направления соответствующего уведомления

Арендодателем.

3.10. Размер арендной платы считается измененным со дня введения нового порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством и Договором, в том числе:

- в случае использования Земельного участка способами, приводящими к его порче;
- в случае использования Земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования;
- в случае использования Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- в случае невыполнения обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
- в случае создания или возведения на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;
- в случае неиспользования/неосвоения Земельного участка в течение 1 года;
- в случае невнесения арендной платы либо внесения не в полном объеме более 2 (двух) периодов подряд;
- в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору о внесении изменений, указанных в п. 4.1.3 Договора;
- в случае нахождения Арендатора в любой стадии процедуры банкротства (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства);
- в случае расторжения соглашения, заключаемого между Правительством Московской области и юридическим лицом, об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта или размещения объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения на земельном участке, предоставляемом юридическому лицу в аренду без проведения торгов;
- в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации,

законодательство Московской области, нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.5. Изъять Земельный участок в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.6. Обратиться в суд за взысканием задолженности по арендной плате после однократного неисполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в полном объеме за период, установленный п. 3.3 Договора.

4.1.7. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Земельный участок по акту приема-передачи в соответствии с п. 1.1 Договора.

4.2.2. Не чинить препятствия Арендатору в правомерном использовании (владении и пользовании) Земельного участка.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации, законодательству Московской области, регулирующему правоотношения по Договору.

4.2.4. В письменной форме в пятидневный срок уведомлять Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.3 Договора, а также об изменении ИНН, КПП, почтового адреса, контактного телефона Арендодателя.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Земельный участок на условиях, установленных Договором, исходя из разрешенного использования и целевого назначения Земельного участка.

4.3.2. Возводить с соблюдением правил землепользования и застройки здания, сооружения в соответствии с целевым назначением Земельного участка и его разрешенным использованием, указанным в п. 1.3 Договора, с соблюдением требований градостроительных регламентов и иных правил и норм.

4.3.3. Проводить ежегодно самостоятельную оценку соблюдения обязательных требований (самообследование) в соответствии со ст. 51 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением, видом разрешенного использования и условиями его предоставления.

4.4.2. Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями: (в случае если Земельный участок имеет ограничения (обременения) в использовании, указанные в п. 1.4 Договора).

4.4.3. При досрочном расторжении Договора или по истечении

его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на Земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.4.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Земельного участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.4.5. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля свободный доступ на Земельный участок, на территорию расположенных на Земельном участке зданий и сооружений.

4.4.6. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае, если такие расположены на земельном участке).

4.4.7. В десятидневный срок со дня изменения своего наименования (для юридических лиц), местонахождения (почтового адреса) и контактного телефона письменно сообщить о таких изменениях Арендодателю.

4.4.8. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.4.9. Вариант 1. Исключается (в случае отсутствия объектов в п. 1.5 Договора).

Вариант 2. Беспрепятственно допускать представителей собственника объекта, указанного в п. 1.5 Договора, а также представителей организации, осуществляющей эксплуатацию указанного объекта, в целях обеспечения его безопасности (в случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении объекта).

Вариант 3. Беспрепятственно допускать представителей собственников объектов, указанных в п. 1.5 Договора, а также представителей организации, осуществляющей эксплуатацию указанных объектов, в целях обеспечения их безопасности (в случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении объектов).

4.4.10. В полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату в сроки, указанные в п. 3.3 Договора, и по требованию Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих факт оплаты арендной платы.

4.4.11. В случае получения уведомления от Арендодателя согласно п. 4.2.4 Договора перечислять арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении.

4.4.12. Передать Земельный участок Арендодателю по Акту приема-передачи в течение пяти дней после окончания срока действия Договора или даты его досрочного расторжения.

4.4.13. В случае направления Арендодателем Арендатору письменного предупреждения (претензии) в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации, в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, Арендатор обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.4.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Земельного участка как в связи с окончанием срока

действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.1 Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с момента ее направления.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки по день её уплаты включительно по следующим реквизитам:

5.4. В случае невнесения первого платежа в срок, установленный п. 3.7 Договора, пени начисляются в соответствии с п. 5.3 Договора.

5.5. В случае некорректного указания в платежном поручении реквизитов, указанных в п. 3.3 Договора, оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно п. 5.3 Договора.

5.6. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по Договору в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

6. Рассмотрение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению с участием граждан в судах общей юрисдикции, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность в Арбитражном суде Московской области.

7. Изменение условий договора

7.1. Изменения и дополнения к условиям Договора действительны при условии,

что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора/и подлежит регистрации в установленном порядке (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

7.2. Изменение вида разрешенного использования Земельного участка не допускается.

8. Дополнительные и особые условия договора

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

8.2. Заключение Договора аренды, внесение изменений в него осуществляется в форме электронного документа и подписывается Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью (для договоров, заключаемых в форме электронного документа).

8.3. Вариант 1. Договор, а также все изменения и дополнения к нему, подлежит государственной регистрации (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

Вариант 2. Договор, а также все изменения и дополнения к нему, не подлежит государственной регистрации (для договоров аренды, заключенных на срок менее 1 года).

8.4. Обязанность по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на Арендодателя.

8.5. Вариант 1. Стороны, подписавшие Договор, заверяют друг друга (статья 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

Вариант 2. Стороны, подписавшие Договор, заверяют друг друга (статья 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора (для договоров аренды, заключенных на срок менее 1 года).

8.6. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением Договора, направляются с использованием электронной почты, указанной в реквизитах сторон.

В случае направления по электронной почте, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

8.7. Арендатор имеет право направить обращение к Арендодателю через форму обратной связи в сервисе «Личный кабинет Арендатора» на официальном сайте личного кабинета арендатора Московской области <https://arenda.mosreg.ru> (далее – Личный кабинет Арендатора).

8.8. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;
- в Личный кабинет Арендатора.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным и считаются полученными Стороной в день их отправки.

9. Приложения к Договору

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение 1. Расчет арендной платы за Земельный участок.

Приложение 2. Акт приема-передачи Земельного участка.

Приложение 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
 Адрес юридического лица: _____
 Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 Адрес электронной почты _____

Арендатор
 Адрес юридического лица: _____
 Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 Адрес электронной почты _____

_____ (Ф.И.О)
 М.П.

_____ (Ф.И.О)
 М.П. (при наличии)

Приложение 1
 к договору аренды № _____
 от «___» _____ 20__ года

Расчет арендной платы за Земельный участок

Вариант 1.1. Годовая арендная плата (Апл) за Земельный участок определяется в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 14 Закона Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», определяется по формуле.

Вариант 2.1. Годовая арендная плата (Апл) за Земельный участок определяется иным способом в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

Вариант 1.2. Расчет годовой арендной платы на 20__ год.

| № п/п | S, кв. м | Аб | ВРИ | Кд | Пкд | Км | Годовая арендная плата, руб. |
|-------|----------|----|-----|----|-----|----|------------------------------|
| | | | | | | | |

Вариант 2.2. Расчет годовой арендной платы на 20__ год.

(В соответствии с методикой определения размера арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области).

3. Годовая арендная плата за Земельный участок составляет _____ рублей, а сумма регулярного ежеквартального/ежемесячного платежа:

| | Арендная плата (руб.) |
|----------------|-----------------------|
| Квартал/Месяц* | |
| Квартал/Месяц | |

*Указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

_____ (Ф.И.О.)

_____ (Ф.И.О.)

М.П.

М.П. (при наличии)

Приложение 2

к договору аренды № _____

от «__» _____ 20__ года

Акт приема-передачи земельного участка

_____ в лице _____, действующ___ на основании _____, в дальнейшем именуем___ «Арендодатель», с одной стороны,

и _____ (наименование или Ф.И.О.) в лице _____ (должность или Ф.И.О.), действующ___ на основании _____ (устава, доверенности или паспорта), в дальнейшем именуем___ «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании _____ составили настоящий акт приема-передачи к Договору аренды земельного участка от «___» _____ 20___ года № _____ о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора.

2. Переданный Земельный участок на дату его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.

3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

_____ (Ф.И.О.)

_____ (Ф.И.О.)

М.П.

М.П. (при наличии)

».

2. Примерную форму договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения торгов, утвержденную постановлением, изложить в следующей редакции:

«УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Московской области
от 20.09.2017 № 772/34
(в редакции постановления
Правительства Московской
области
от _____ № _____)

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА

аренды земельного участка, заключаемого по результатам проведения торгов
№ _____

Место заключения

«___» _____ 20___ года

_____ в лице _____, действующ___ на основании _____, в дальнейшем именуем___ «Арендодатель», с одной стороны, и _____ (наименование или Ф.И.О.) в лице _____ (должность или Ф.И.О.), действующ___ на основании _____ (устава, доверенности

или паспорта), в дальнейшем именуем ___ «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании _____ (далее – Протокол) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет и цель договора

1.1. Вариант 1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование по акту приема-передачи (приложение 3 к Договору), являющемуся неотъемлемой частью Договора, земельный участок площадью _____ кв. м с кадастровым номером _____, категория земель – «_____», вид разрешенного использования – «_____», расположенный по адресу: _____, находящийся в собственности Московской области (государственная регистрация права № _____ от _____) (далее – Земельный участок).

Вариант 2. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование по акту приема-передачи (Приложение № 3 к Договору), являющемуся неотъемлемой частью Договора, земельный участок площадью _____ кв. м, с кадастровым номером _____, категория земель – «_____», вид разрешенного использования – «_____», расположенный по адресу: _____, государственная собственность на который не разграничена (далее – Земельный участок).

1.2. Земельный участок предоставляется для использования в соответствии с видом разрешенного использования «_____».

1.3. Вариант 1. Ограничений (обременений) в использовании Земельного участка нет, сведений о правах третьих лиц на него у Арендодателя не имеется.

Вариант 2. Земельный участок имеет следующие ограничения (обременения) в использовании: _____.

1.4. Вариант 1. На Земельном участке расположены следующие объекты: _____.

Вариант 2. На Земельном участке отсутствуют объекты недвижимости.

1.5. При использовании Земельного участка необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по техническим условиям эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон линейных объектов размещение зданий, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.

1.6. Топографическая съемка Земельного участка не проводилась. Арендодатель не несет ответственности за возможно расположенные в границах Земельного участка инженерные коммуникации, в том числе подземные. Указанное обстоятельство не дает право Арендатору требовать с Арендодателя возмещения расходов, связанных с освоением Земельного участка и возврата уплаченной арендной платы по договору.

2. Срок договора

2.1. Договор заключается на срок _____ лет/месяцев с « ____ » _____ 20__ года по « ____ » _____ 20__ года.

2.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания акта приема-передачи Земельного участка, а обязательства по платежам возникшими.

Договор считается заключенным с даты передачи Земельного участка. Акт приема-передачи (приложение 3 к Договору) Земельного участка подписывается одновременно с подписанием Договора.

2.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора, указанного в п. 2.1 Договора.

3.2. Размер годовой арендной платы устанавливается в соответствии с Протоколом (приложение 1 к Договору), являющимся неотъемлемой частью Договора.

3.3. Размер арендной платы определяется в соответствии с приложением 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Вариант 1(для физических лиц). Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в приложении 2 к Договору, не позднее 10 числа текущего месяца путем внесения денежных средств безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора по следующим реквизитам:

Вариант 2 (для юридических лиц). Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально в полном объеме в размере, определенном в приложении 2 к Договору, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно путем внесения денежных средств безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора по следующим реквизитам:

3.5. Арендная плата за неполный период (квартал/месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале/месяце к количеству дней данного квартала/месяца.

3.6. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период по основному обязательству арендной платы.

3.7. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный п. 3.4 Договора, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной

платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен п. 3.3 Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.4 Договора.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных п. 5.3 Договора.

3.8. Арендная плата за пользование Земельным участком исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 Договора, и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.4 Договора.

Первый платеж в полном объеме осуществляется не позднее тридцати календарных дней с даты подписания Договора.

3.9. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию Арендодателя без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор на максимальный размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который изменяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор аренды.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть Договор в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством и Договором, в том числе:

- в случае использования Земельного участка способами, приводящими к его порче;

- в случае использования Земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования;

- в случае использования Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;

- в случае невыполнения обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- в случае создания или возведения на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

- в случае неиспользования/неосвоения Земельного участка в течение 1 года;

- в случае невнесения арендной платы либо внесения не в полном объеме более 2 (двух) периодов подряд;

- в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору о внесении изменений, указанных в п. 4.1.3 Договора;

- в случае переуступки Арендатором прав и обязанностей по Договору;
- в случае заключения Арендатором договора субаренды Земельного участка;
- в случае нахождения Арендатора в любой стадии процедуры банкротства (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства);

- в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации, законодательство Московской области, нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.5. Изъять Земельный участок в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.6. Обратиться в суд за взысканием задолженности по арендной плате после однократного неисполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в полном объеме за период, установленный п. 3.4 Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Земельный участок в срок, установленный Договором.

4.2.2. Не чинить препятствия Арендатору в правомерном использовании (владении и пользовании) Земельного участка.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации, законодательству Московской области, регулирующему правоотношения по Договору.

4.2.4. В письменной форме в пятидневный срок уведомлять Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.4 Договора, а также об изменении ИНН, КПП, почтового адреса, контактного телефона Арендодателя.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Земельный участок на условиях, установленных Договором, исходя из разрешенного использования и целевого назначения Земельного участка.

4.3.2. Возводить с соблюдением правил землепользования и застройки здания, сооружения в соответствии с целевым назначением Земельного участка и его разрешенным использованием, указанным в п. 1.2 Договора, с соблюдением требований градостроительных регламентов и иных правил и норм.

4.3.3. Проводить ежегодно самостоятельную оценку соблюдения обязательных требований (самообследование) в соответствии со ст. 51 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном

контроле в Российской Федерации».

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением, видом разрешенного использования и условиями его предоставления.

4.4.2. Использовать Земельный участок в соответствии с требованиями: (в случае если Земельный участок имеет ограничения (обременения) в использовании, указанные в п. 1.3 Договора).

4.4.3. При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на Земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.4.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Земельного участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.4.5. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля свободный доступ на Земельный участок, на территорию расположенных на Земельном участке зданий и сооружений.

4.4.6. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае, если такие расположены на земельном участке).

4.4.7. В десятидневный срок со дня изменения своего наименования (для юридических лиц), местонахождения (почтового адреса) и контактного телефона письменно сообщить о таких изменениях Арендодателю.

4.4.8. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.4.9. Вариант 1. Исключается (в случае отсутствия объектов в п. 1.4 Договора).

Вариант 2. Беспрепятственно допускать представителей собственника объекта, указанного в п. 1.4 Договора, а также представителей организации, осуществляющей эксплуатацию указанного объекта, в целях обеспечения его безопасности (в случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении объекта).

Вариант 3. Беспрепятственно допускать представителей собственников объектов, указанных в п. 1.4 Договора, а также представителей организации, осуществляющей эксплуатацию указанных объектов, в целях обеспечения их безопасности (в случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении объектов).

4.4.10. В полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату в сроки, указанные в п. 3.4 Договора, и по требованию Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих факт оплаты арендной платы.

4.4.11. В случае получения уведомления от Арендодателя согласно п. 4.2.4 Договора перечислять арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении.

4.4.12. Передать Земельный участок Арендодателю по Акту приема-передачи в течение пяти дней после окончания срока действия Договора или даты

его досрочного расторжения.

4.4.13. В случае направления Арендодателем Арендатору письменного предупреждения (претензии), в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации, в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, Арендатор обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.4.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.5. Арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из договора. Обязательства по договору должны быть исполнены Арендатором лично.

4.6. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.1 Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с момента ее направления.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки по день её уплаты включительно по следующим реквизитам:

5.4. В случае невнесения первого платежа в срок установленный п. 3.8 Договора, пени начисляются в соответствии с п. 5.3 Договора.

5.5. В случае некорректного указания в платежном поручении реквизитов, указанных в п. 3.4 Договора, оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно п. 5.3 Договора.

5.6. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по Договору в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

6. Рассмотрение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами,

разрешаются путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению с участием граждан в судах общей юрисдикции, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность в Арбитражном суде Московской области.

7. Изменение условий договора

7.1. Изменения и дополнения к условиям Договора действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора/и подлежит регистрации в установленном порядке (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

7.2. Изменение вида разрешенного использования Земельного участка не допускается.

7.3. Арендатору запрещается заключать договор уступки требования (цессии) по Договору.

7.4. Арендатору запрещается заключать договор субаренды Земельного участка.

7.5. Арендатору запрещается передавать право аренды на Земельный участок в залог.

8. Дополнительные и особые условия договора

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

8.2. Заключение Договора аренды, внесение изменений в него, осуществляется в форме электронного документа и подписывается Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

8.3. Вариант 1. Договор, а также все изменения и дополнения к нему, подлежит государственной регистрации (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

Вариант 2. Договор, а также все изменения и дополнения к нему, не подлежит государственной регистрации (для договоров аренды, заключенных на срок менее 1 года).

8.4. Обязанность по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на Арендодателя.

8.5. Вариант 1. Стороны, подписавшие Договор, заверяют друг друга (статья

431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

Вариант 2. Стороны, подписавшие Договор, заверяют друг друга (статья 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора (для договоров аренды, заключенных на срок менее 1 года).

8.6. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением Договора, направляются с использованием электронной почты, указанной в реквизитах сторон.

В случае направления по электронной почте, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

8.7. Арендатор имеет право направить обращение к Арендодателю через форму обратной связи в сервисе «Личный кабинет Арендатора» на официальном сайте личного кабинета арендатора Московской области <https://arenda.mosreg.ru> (далее – Личный кабинет Арендатора).

8.8. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;
- в Личный кабинет Арендатора.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным и считаются полученными Стороной в день их отправки.

9. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1. Протокол.

Приложение 2. Расчет арендной платы.

Приложение 3. Акт приема-передачи Земельного участка.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Адрес юридического лица: _____

Арендатор

Адрес юридического лица: _____

Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 Адрес электронной почты _____

_____ (Ф.И.О.)

Почтовый адрес: _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 Адрес электронной почты _____

_____ (Ф.И.О.)

Приложение 2

к договору аренды № _____
 от «___» _____ 20__ года

Расчет арендной платы за Земельный участок

1. Годовая арендная плата (Апл) за Земельный участок рассчитывается в соответствии с Протоколом.

| № п/п | S, кв. м | ВРИ | Годовая арендная плата, руб. |
|-------|----------|-----|------------------------------|
| | | | |

2. Годовая арендная плата за Земельный участок составляет _____ рублей, а сумма регулярного ежеквартального/ежемесячного платежа:

| | Арендная плата (руб.) |
|---------------|-----------------------|
| Квартал/Месяц | * |
| Квартал/Месяц | |

*Указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

Подписи Сторон

Арендодатель:

_____ (Ф.И.О.)

Арендатор:

_____ (Ф.И.О.)

Приложение 3

к договору аренды № _____
 от «___» _____ 20__ года

Акт приема-передачи земельного участка

_____ в лице _____, действующ _____ на основании _____, в дальнейшем именуем _____ «Арендодатель», с одной стороны, и _____ (наименование или Ф.И.О.) в лице _____ (должность

или Ф.И.О.), действующ___ на основании _____ (устава, доверенности или паспорта), в дальнейшем именуем___ «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании _____ составили настоящий акт приема-передачи к Договору аренды земельного участка от «___» _____ 20___ года № _____ о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора.

2. Переданный Земельный участок на дату его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.

3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор

_____ (Ф.И.О.)

_____ (Ф.И.О.)

».

