

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

Приказ · № 197 · от 22.07.2006 · Министерство экономического развития и торговли · Действует без изменений

ПРИКАЗ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации
от 22 июля 2006 г. N 197

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

Зарегистрирован Минюстом России 15 сентября 2006 г.

Регистрационный N 8320

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. N 264

"О порядке пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными открытому акционерному обществу "Российские железные дороги" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 19, ст. 2086) приказываю:

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

Врио Министра К.Г.Андросов

Приложение

к приказу

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

договора аренды земельного участка, являющегося
федеральной собственностью и предоставленного открытому
акционерному обществу "Российские железные дороги" _____ " ____

_____ г. (место заключения договора) _____

(территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом)
именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество уполномоченного лица) действующего на основании
_____, с одной стороны, и открытое акционерное общество
"Российские железные дороги", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице _____

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество уполномоченного лица) действующего на основании
_____, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", на основании
Федерального закона от 27 февраля 2003 г. N 29-ФЗ "Об особенностях управления и распоряжения
имуществом железнодорожного транспорта" и постановления Правительства Российской Федерации
от 29 апреля 2006 г. N 264 "О порядке пользования земельными участками, являющимися
федеральной собственностью и предоставленными открытому акционерному обществу "Российские
железные дороги" заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает в пользование за плату
являющийся федеральной собственностью земельный участок из земель _____,

(категория земель) расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____
_____ (субъект Российской Федерации, город, поселок, село, район, улица, дом, строение и др.) площадью _____ (_____) кв. м (га), с кадастровым номером _____ (далее - Участок) для его использования в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов железнодорожного транспорта.

1.2. Границы Участка определены на кадастровой карте (плане) земельного участка, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (приложение N 1).

1.3. Передача Участка осуществляется по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора (приложение N 4).

1.4. На участке расположены объекты недвижимости, перечень которых прилагается к Договору с указанием в нем объектов недвижимости, собственником которых Арендатор не является (приложение N 3).

1.5. Права собственника Участка обременены правами третьих лиц, а именно:

_____ (указываются имеющиеся ограничения прав собственника Участка - сервитуты, арест и другие ограничения)

Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен на 49 (сорок девять) лет и считается заключенным с момента его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Условия Договора применяются к отношениям Арендодателя и Арендатора с " ____ " _____ г.

(дата подписания Договора)

2.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

3. Размер и условия внесения арендной платы

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

Расчет размера арендной платы приведен в приложении N 2 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежегодно не позднее десятого числа первого месяца текущего года на счет _____ ИНН _____, расчетный счет N _____ в _____, КПП _____, ОКATO _____, БИК _____, КБК _____.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору. Арендная плата за первый год оплачивается Арендатором в течение тридцати дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору.

3.4. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, определенные в пункте 3.2 Договора, а также точное назначение платежа, номер и дату Договора и период, за который осуществляется оплата. Подтверждением исполнения обязательства Арендатора по уплате арендной платы является подлинный платежный документ с отметкой банка (платежное поручение, квитанция).

3.5. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора не чаще чем один раз в год при индексации ставок

арендной платы в соответствии с пунктом 5 постановления Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. N 264 "О порядке пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными открытому акционерному обществу "Российские железные дороги".

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок по Акту приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору в течение тридцати дней после подписания Договора.

4.2.2. В течение десяти календарных дней с момента изменения банковских реквизитов, определенных в пункте 3.2 Договора, или адреса письменно уведомить Арендатора об указанном изменении.

4.2.3. Не препятствовать Арендатору в обеспечении им требований, предъявляемых к содержанию и использованию Участка в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных и иных технических средств, связанных с перевозочным процессом, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений и других объектов железнодорожного транспорта.

4.2.4. В течение десяти календарных дней с момента подписания Договора предоставить Арендатору все необходимые документы для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Арендатор имеет право:

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

4.3.2. Передать Участок (часть Участка) в субаренду гражданам и юридическим лицам в пределах срока действия настоящего Договора без согласия его собственника при условии уведомления Арендодателя. Для договоров субаренды на срок один год и более уведомление Арендодателю о передаче Участка (части Участка) в субаренду должно быть направлено Арендатором в течение одного месяца с момента заключения договора субаренды (даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), в остальных случаях уведомление направляется в течение трех дней после заключения договора субаренды.

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

4.3.4. Осуществлять на Участке строительство и (или) реконструкцию зданий, строений, сооружений в целях обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услуг железнодорожного сообщения, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений.

4.3.4.1. В случае, предусмотренном пунктом 4.4.12 Договора, передавать права, предусмотренные пунктом 4.3.4 Договора, без ограничения целей строительства и (или) реконструкции.

4.3.5. По истечении срока настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее чем за три месяца до истечения

срока действия Договора.

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

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.2. Своевременно и полностью уплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, установленных Договором. Ежегодно не позднее пятнадцатого числа первого месяца текущего года представлять Арендодателю копии платежных документов (платежных поручений или квитанций), подтверждающих перечисление арендной платы, непосредственно либо почтой, в том числе электронной почтой либо по факсу. По письменному требованию Арендодателя представлять подлинники платежных документов.

4.4.3. При осуществлении на Участке строительства соблюдать требования законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, а также иной нормативно-технической документации в области строительной деятельности.

4.4.4. В целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных и иных технических средств, связанных с перевозочным процессом, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений и других объектов железнодорожного транспорта соблюдать требования, предъявляемые к содержанию и использованию Участка, а именно:

соблюдать требования градостроительных регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных и иных правил и нормативов;

соблюдать установленный законодательством Российской Федерации порядок использования земельных участков полосы отвода железной дороги;

содержать Участок способами, которые не должны наносить ущерб Участку как природному объекту.

4.4.5. Соблюдать ограничения прав на Участок - особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах и другие ограничения прав - в случае, если такие ограничения установлены в отношении Участка.

4.4.6. Обеспечивать беспрепятственный проезд (переход) через железнодорожные пути в местах железнодорожных проездов (переходов), а также обеспечивать беспрепятственный доступ к находящимся на Участке линейным сооружениям их собственникам для их ремонта и текущего обслуживания в установленном порядке.

4.4.7. Обеспечивать Арендодателю, а также представителям государственных органов контроля за использованием и охраной земель, за осуществлением градостроительной деятельности доступ на Участок.

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

4.4.9. После подписания Договора или изменений к нему в тридцатидневный срок обратиться с заявлением о государственной регистрации Договора или изменений к нему в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Арендодателю зарегистрированный экземпляр Договора.

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

4.4.11. В течение десяти дней после истечения срока действия Договора или после досрочного его расторжения возвратить Участок Арендодателю по Акту приема-передачи Участка от Арендатора к Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.3 Договора. В течение десяти календарных дней с момента изменения адреса или банковских реквизитов письменно уведомить Арендатора об

указанном изменении.

4.4.12. Передать часть Участка в субаренду собственникам расположенных на Участке зданий, строений, сооружений по их заявлению на срок, указанный в заявлении, но не более чем на срок действия Договора и за плату, размер которой не превышает размера арендной платы по Договору, рассчитанного пропорционально размеру передаваемой в субаренду части Участка.

4.4.12.1. Заключать договор субаренды незастроенного Участка (его части) в городах с численностью населения более 250 тыс. человек исключительно на торгах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня начисляется и выплачивается только по письменному требованию Арендодателя.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

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

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

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

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7. Изменение, расторжение и прекращение действия Договора

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

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон при ликвидации и (или) уничтожении всех принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на Участке.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, в том числе путем отправления писем по почте, обмена факсимильными сообщениями.

8.2. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - три недели с даты получения претензии.

8.3. В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они разрешаются в соответствии с действующим арбитражно-процессуальным законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде _____.

9. Прочие условия

Стр. 6 из 7

собственностью и предоставленные открытому акционерному обществу "Российские железные дороги".

S - площадь земельного участка (га).
