

О порядке оформления договоров передачи земельной доли в аренду

Указание · № 6/н · от 16.05.1996 · Комитет по земельным ресурсам и землеустройству · Действует без изменений

УКАЗ А Н И Я Утверждены Роскомземом 16 мая 1996 г.

О порядке оформления договоров передачи
земельной доли в аренду

Зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации 27 мая 1996 г. Регистрационный N 1092

1. Настоящие Указания разработаны в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 мая 1996 г. N 698-р и устанавливают порядок оформления договоров передачи земельной доли в аренду.
2. Договор аренды может быть заключен между собственником земельной доли (далее - Арендодатель) и сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством (далее - Арендатор).
3. В качестве арендодателя может выступать как отдельный собственник земельной доли, так и группа собственников земельных долей. В последнем случае заключается договор аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей.
4. В случае заключения договора аренды земельных долей при множественности лиц на стороне Арендодателей неотъемлемой его частью является Список арендодателей, в котором указываются фамилии, имена, отчества (полностью) арендодателей, паспортные данные или данные документов, его заменяющих; серия, номер и дата выдачи свидетельства на право собственности на землю, площадь доли в гектарах (сельскохозяйственных угодий, из них пашни) с качественной оценкой в балло-гектарах. Правильность внесения в список указанных записей удостоверяется подписью каждого Арендодателя.
5. Договор аренды заключается на срок не менее трех лет и по истечении указанного в нем срока, по договоренности сторон, может быть заключен на новый срок. О своем согласии заключить договор или об отказе в заключении договора аренды на новый срок стороны обязаны в письменной форме уведомить друг друга о своих намерениях не менее чем за 3 месяца до истечения срока действия ранее заключенного договора.
6. Арендная плата за пользование земельной долей может устанавливаться в форме фиксированных выплат, когда определяется общий размер арендной платы в денежном выражении и в пределах этой суммы, наряду с денежной формой, могут устанавливаться виды и объемы натуральной оплаты и оказания услуг.
Арендная плата может быть установлена в определенном проценте от реально произведенной сельскохозяйственной продукции или ее видов в стоимостном выражении или в натуре.
При заключении договора аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей конкретные формы выплаты арендной платы определяются дополнительным соглашением об условиях внесения арендной платы, заключаемых между каждым Арендодателем и Арендатором. В указанном договоре приводятся сводные показатели условий выплаты арендной платы всем Арендодателям.
Пересмотр размера фиксированной арендной платы в денежной форме осуществляется по мере индексации минимальной заработной платы.
Выплата налоговых и иных платежей за землю производится, по договоренности сторон, Арендодателем или Арендатором.

7. Работы, связанные с определением местоположения и границ земельного участка, подлежащего выделению в натуре в счет земельной доли (долей), выявлением ограничений в использовании земель и обременений земельного участка правами иных лиц, выполняются районным комитетом по

земельным ресурсам и землеустройству либо специализированными землеустроительными организациями или частными лицами, имеющими лицензии на право выполнения этих работ. Местоположение земельного участка устанавливается соглашением между собственниками земельных долей с учетом обеспечения компактного землепользования и создания условий для рациональной организации территории, добровольного кооперирования в области производства, переработки, реализации сельскохозяйственной продукции, сервисного обслуживания, инженерного обустройства территории и улучшения социально-бытового обслуживания населения.

В случае разногласий решение о местоположении земельного участка принимает орган местного самоуправления при участии комитета по земельным ресурсам и землеустройству с соблюдением вышеназванных условий и обеспечением качества выделяемых земель не ниже среднего по хозяйству.

При несогласии собственников земельных долей с местоположением выделяемого участка споры решаются в судебном порядке.

8. Границы земельного участка в счет земельной доли устанавливаются в натуре три необходимости. В случае заключения договора аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей границы земельных участков каждому Арендодателю в натуре не устанавливаются. Работы по установлению в натуре границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли (долей), и изготовлению плана его границ выполняются специализированными организациями или частными лицами, имеющими соответствующую лицензию, и оплачиваются стороной в соответствии с договором.

9. В случае если границы арендуемого участка (массива) не установлены в натуре или в установлении нет необходимости, к договору аренды прилагается план арендуемого земельного участка (массива), изготовленного с имеющегося планово-картографического материала. При необходимости установления в натуре границ арендуемого участка к договору аренды прилагается план границ, изготовленный по данным полевых геодезических измерений на местности.

10. В строке "Адреса сторон" аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей делается ссылка "Адреса Арендодателей приведены в приложении N 1 к настоящему Договору".

11. Договор аренды подписывают Арендодатель и Арендатор, а при заключении договора аренды при множественности лиц на стороне арендодателей он подписывается всеми Арендодателями.

12. Договор аренды регистрируется в районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству в установленном порядке.

13. После регистрации договора аренды в свидетельство на право собственности на землю (на с. 3) каждого собственника земельной доли (Арендодателя) вносится соответствующая запись о передаче земельной доли в аренду.