



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КАВКАЗ.РФ»

(АО «КАВКАЗ.РФ»)

П Р И К А З

20 мая 22
«___» _____ 20___ г.

№ Пр-22-141

Москва

Об утверждении

Порядка предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и находящихся в государственной или муниципальной собственности

В целях организации работы структурных подразделений акционерного общества «КАВКАЗ.РФ» (далее – Общество) по предоставлению Обществом в аренду / субаренду земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и находящихся в государственной или муниципальной собственности, **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – Порядок).

2. Руководителям структурных подразделений АО «КАВКАЗ.РФ» обеспечить соблюдение требований, установленных Порядком.

3. Признать утратившим силу приказ АО «КСК» от 27 марта 2020 г. № Пр-20-051 «Об утверждении Порядка предоставления акционерным обществом «Курорты Северного Кавказа» в аренду земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и находящихся в государственной или муниципальной собственности».

4. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на заместителя Генерального директора Н.Н. Гончарова.

Генеральный директор

Х.Х. Тимижев

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1.	Общие положения	3
2.	Информация о свободных земельных участках, которые могут быть предоставлены в аренду	5
3.	Перечень документов, необходимых для оформления прав аренды / субаренды на земельные участки	5
4.	Выбор земельного участка	7
5.	Порядок предоставления земельных участков в аренду	7
6.	Заключение Обществом договора аренды земельного участка с резидентом ОЭЗ	9
7.	Заключение Обществом договора аренды земельного участка с лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, расположенного на данном земельном участке	10
8.	Заключение Обществом договора аренды земельного участка с лицом, между которым и Министерством заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ	10
9.	Заключение Обществом договора аренды земельного участка с иными лицами	11
10.	Заключение Обществом договора субаренды части земельного участка	12
11.	Отказ в предоставлении земельного участка в аренду	12
12.	Нормативные акты и документы	12
13.	Приложение	13

1. Общие положения

1.1. Порядок предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и находящихся в государственной или муниципальной собственности разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» и соглашениями об управлении особыми экономическими зонами.

1.2. Принятые сокращения:

Сокращенное название	Полное название
АО «КАВКАЗ.РФ», Общество	акционерное общество «КАВКАЗ.РФ»
Министерство	федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление управления особыми экономическими зонами на территории Северо-Кавказского федерального округа
ОЭЗ	особые экономические зоны туристско-рекреационного типа
Резидент ОЭЗ	резидент особой экономической зоны туристско-рекреационного типа
Закон об ОЭЗ	Федеральный закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»
Порядок	Порядок предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и находящихся в государственной или муниципальной собственности
Земельные участки	земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и переданные Обществу в управление и распоряжение в рамках соглашений с Министерством
Заявитель	резидент ОЭЗ; собственник объекта недвижимого имущества; лицо, между которым и Министерством заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ; иные индивидуальные предприниматели и коммерческие организации
Должностное лицо	заместитель Генерального директора АО «КАВКАЗ.РФ», курирующий земельно-имущественные отношения в Обществе
ДСР	Департамент развития особых экономических зон

УД	Управление делами
ДРИ	Департамент развития инфраструктуры
ДПО	Департамент правового обеспечения
ДБ	Департамент безопасности
ДУФ	Департамент по управлению финансами
СВА	Служба внутреннего аудита
Ответственное лицо	работник Общества, на которого возложены обязанности по обеспечению заключения (сопровождения) договоров аренды
Росреестр	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
СЭД	система электронного документооборота Общества

1.3. Настоящий Порядок определяет организацию работы структурных подразделений Общества, а также условия и требования по предоставлению Обществом в аренду / субаренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах ОЭЗ.

1.4. Земельные участки предоставляются в аренду без проведения конкурса (аукциона):

- резидентам ОЭЗ;
- собственникам объектов недвижимого имущества, расположенных на испрашиваемых земельных участках;
- лицам, между которыми и Министерством заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ.

1.5. Индивидуальным предпринимателям и коммерческим организациям, не указанным в пункте 1.4 Порядка, земельные участки передаются по результатам проведения конкурса (аукциона).

1.6. Земельные участки, находящиеся в аренде у Общества, передаются в субаренду по усмотрению уполномоченных органов Общества путем заключения прямого договора субаренды или по результатам конкурса (аукциона).

1.7. Части земельных участков передаются в субаренду путем заключения прямого договора субаренды.

2. Информация о свободных земельных участках, которые могут быть предоставлены в аренду

2.1. Информирование о свободных земельных участках и порядке их предоставления в аренду осуществляется путем размещения соответствующих сведений в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Министерства, АО «КАВКАЗ.РФ», в Российской газете и предоставления устных и письменных консультаций.

2.2. На сайте АО «КАВКАЗ.РФ» (www.ncrc.ru) размещаются следующие сведения:

- место нахождения АО «КАВКАЗ.РФ»;
- номера телефонов, адрес электронной почты АО «КАВКАЗ.РФ»;
- сведения о свободных земельных участках, которые могут быть предоставлены в аренду;
- порядок приобретения права аренды на земельные участки;
- перечень документов, необходимых для предоставления земельных участков в аренду;
- типовая форма и образец заполнения заявлений на предоставление земельных участков в аренду;
- примерная форма договора аренды земельных участков.

2.3. Основными требованиями к информации о свободных земельных участках и порядке оформления прав аренды на них являются:

- достоверность предоставляемой информации;
- четкость в изложении информации;
- полнота информирования;
- удобство и доступность получения информации;
- оперативность предоставления информации.

3. Перечень документов, необходимых для оформления прав аренды / субаренды на земельные участки, и иные требования к Заявителю

3.1. Для принятия решения о предоставлении земельного участка в аренду / субаренду Заявителю необходимо представить следующие документы:

- заявление о предоставлении земельного участка в аренду / субаренду (типовая форма заявления в приложении № 1 и № 2 к Порядку);
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (дата выдачи – не более 1 (одного) месяца);
- копию свидетельства о регистрации юридического лица, индивидуального предпринимателя;
- выписку из ЕГРН на земельный участок (оригинал на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах или в форме электронных документов, выданных Росреестром и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (*.xml, *.xml.sig), дата выдачи – не более 1 (одного) месяца);
- документы, подтверждающие полномочия представителя действовать от имени Заявителя.

3.2. Резиденту ОЭЗ помимо документов, указанных в пункте 3.1 настоящего Порядка необходимо предоставить:

- копию соглашения об осуществлении туристско-рекреационной деятельности в ОЭЗ;

– выписку о потребности в земельных участках из бизнес-плана, одобренного на заседании экспертного совета ОЭЗ (заверенную резидентом ОЭЗ).

3.3. Собственнику объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, помимо документов, указанных в пункте 3.1 настоящего Порядка, необходимо предоставить выписку из ЕГРН на такой объект (оригинал на бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах или в форме электронных документов, выданных Росреестром и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (*.xml, *.xml.sig), дата выдачи – не более 1 (одного) месяца).

3.4. Лицу, между которым и Министерством заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ, помимо документов, указанных в пункте 3.1 настоящего Порядка, необходимо представить копию соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ.

3.5. Иные лица, не указанные в пунктах 3.2-3.4 настоящего Порядка, предоставляют перечень документов согласно пункту 3.1 настоящего Порядка.

3.6. Иные требования к Заявителю:

- непроведение процедуры ликвидации в отношении Заявителя – юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании Заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;

- неприостановление деятельности Заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на дату подачи документов;

- отсутствие у Заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 (двадцать пять) процентов балансовой стоимости активов участника закупки, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период;

- отсутствие у Заявителя – физического лица либо у лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица, юридического лица судимости за преступления в сфере экономики и (или) преступления, предусмотренные статьями 289, 290, 291, 291.1 Уголовного кодекса Российской Федерации (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных физических лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью,

которые связаны с поставкой товара, выполнением работы, оказанием услуги, и административного наказания в виде дисквалификации;

- отсутствие Заявителя в Реестре юридических лиц, привлеченных к административной ответственности по статье 19.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (юридические лица, привлеченные к административной ответственности за незаконное вознаграждение), в течение 2 (двух) лет до момента подачи заявки на участие в закупке.

4. Выбор земельного участка

4.1. Выбор земельного участка осуществляется следующими способами:

– Заявитель самостоятельно выбирает земельный участок из перечня свободных земельных участков, опубликованного в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Министерства, АО «КАВКАЗ.РФ», в Российской газете.

– Заявитель либо его представитель, уполномоченный действовать от имени Заявителя, письменно обращается в АО «КАВКАЗ.РФ».

4.2. Общество информирует Заявителя о наличии / об отсутствии места размещения, площади и конфигурации свободных земельных участков исходя из требований и ограничений, установленных Проектом планировки территории, Проектом межевания территории ОЭЗ и Правилами использования земельных участков.

4.3. В случае если в процессе выбора земельного участка выявляется необходимость проведения кадастровых работ, Общество уведомляет Заявителя о необходимости и порядке проведения кадастровых работ на территории ОЭЗ.

5. Порядок предоставления земельных участков в аренду

5.1. Для целей приобретения права аренды на земельные участки Заявитель обращается в АО «КАВКАЗ.РФ» с заявлением (типовая форма заявления в приложении № 1 к настоящему Порядку).

К заявлению должны быть приложены документы, необходимые для принятия решения о предоставлении в аренду земельных участков, указанные в разделе 3 настоящего Порядка.

5.2. Поступившее в Общество заявление и пакет прилагаемых к нему документов в течение 1 (одного) рабочего дня регистрируются в СЭД работником УД. Оригинал передается в ДСР.

5.3. ДСР в течение 10 (десяти) рабочих дней обеспечивает рассмотрение заявления и прилагаемых к нему документов на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе на соответствие требованиям настоящего Порядка и возможности предоставления испрашиваемого земельного участка в аренду. В части соответствия Заявителя требованиям пункта 3.6 настоящего Порядка ДСР инициирует направление документов в ДБ для проведения соответствующей проверки.

5.4. В случае несоответствия заявления и прилагаемых к нему документов требованиям законодательства Российской Федерации, полноты пакета документов требованиям настоящего Порядка, ДСР в течение 10 (десяти) рабочих дней подготавливает и направляет Заявителю мотивированный отказ в предоставлении земельного участка в аренду.

Мотивированный отказ подписывается Должностным лицом.

5.5. В случае соответствия заявления и прилагаемых к нему документов требованиям законодательства Российской Федерации, полноты пакета документов, требованиям настоящего Порядка, ДСР в течение 10 (десяти) рабочих дней готовит проект распоряжения Общества и проект договора аренды земельного участка.

5.6. ДСР осуществляет согласование проекта распоряжения Общества о предоставлении земельного участка в аренду в СЭД в следующем порядке:

- 1) УД;
- 2) ДСР;
- 3) параллельное согласование: ДБ, ДПО, ДРИ, СВА;
- 4) Заместители Генерального директора ДСР, ДПО, ДРИ, ДБ;
- 5) УД.

Распоряжение подписывается Генеральным директором Общества. В период отсутствия Генерального директора (отпуск, болезнь, служебная поездка, командировка) лицо, назначенное в установленном порядке исполняющим обязанности Генерального директора.

Регистрацию распоряжения осуществляет УД.

5.7. ДСР после подписания распоряжения осуществляет согласование проекта договора аренды земельного участка в СЭД в следующем порядке:

- 1) ДСР, ДБ, ДПО, СВА, ДУФ;
- 2) Заместители Генерального директора ДСР, ДПО, ДБ, ДУФ;

5.8. По итогам согласования проекта договора в СЭД ДПО распечатывает и прошивает итоговую версию проекта договора в количестве, указанном в тексте проекта договора, а также прилагает распечатанный лист согласования проекта договора в 1 (одном) экземпляре.

5.9. ДПО присваивает проекту договора учетный (регистрационный) номер, сформированный в карточке договора в СЭД, который проставляется на всех экземплярах проекта договора и приложений к нему.

5.10. Договор аренды подписывает Генеральный директор Общества. В период отсутствия Генерального директора (отпуск, болезнь, служебная поездка, командировка) лицо, назначенное в установленном порядке исполняющим обязанности Генерального директора.

5.11. ДСР в течение 10 (десяти) рабочих дней обеспечивает направление подписанного Обществом договора аренды Заявителю.

5.12. Передача оригиналов подписанного со стороны Общества договора аренды на подписание Заявителю осуществляется ДСР с разъяснением необходимости осуществления его государственной регистрации и передачи Заявителем одного зарегистрированного экземпляра договора аренды и акта-приема передачи земельных участков в Общество. Дополнительные

соглашения к договорам аренды, а также соглашения о расторжении договора аренды могут заключаться по инициативе одной из сторон договоров аренды в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Заключение Обществом договора аренды земельного участка с резидентом ОЭЗ

6.1. Договор аренды земельного участка с резидентом ОЭЗ заключается по примерной форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 «Об утверждении примерных форм договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон» (приложение № 2 к приказу, утверждающему настоящий Порядок), на условиях, установленных законодательством Российской Федерации.

6.2. Договор аренды земельного участка заключается с резидентом ОЭЗ на срок действия соглашения о ведении деятельности на территории ОЭЗ, если меньший срок не заявлен резидентом ОЭЗ.

6.3. Порядок расчета арендной платы по договорам аренды, заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов ОЭЗ, установлен приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190 «Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды».

6.4. Расчет арендной платы осуществляется по формуле:

$$АП1 = Pmax \times Kir, \text{ где:}$$

АП1 – величина арендной платы по договору аренды, заключаемому с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, зарегистрированными в качестве резидентов ОЭЗ;

Pmax – максимальный размер арендной платы за земельные участки, составляющей 2 (два) процента их кадастровой стоимости в год;

Kir – коэффициент, влияющий на величину арендной платы для резидента ОЭЗ, осуществляющего туристско-рекреационную деятельность.

6.5. Устанавливаются следующие коэффициенты *Kir*:

– для резидентов ОЭЗ, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 350 (Триста пятьдесят) миллионов рублей, в течение первых 15 (пятнадцати) лет действия договора аренды равен 0,01;

– для резидентов ОЭЗ, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 200 (Двести) миллионов рублей, в течение первых 8 (восьми) лет действия договора аренды равен 0,01;

– для резидентов ОЭЗ, осуществляющих капитальные вложения в сумме не менее чем 140 (Сто сорок) миллионов рублей, в течение первых 5 (пяти) лет действия договора аренды равен 0,01;

– для иных резидентов ОЭЗ – равен 0,01 в течение первых 3 (трех) лет действия договора аренды.

По истечении сроков, указанных в абзацах первом, втором, третьем, четвертом настоящего подпункта, коэффициент K_{ir} устанавливается равным 1 (одному).

7. Заключение Обществом договора аренды земельного участка с лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, расположенного на данном земельном участке

7.1. Договор аренды земельного участка, заключается по примерной форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 «Об утверждении примерных форм договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон» (приложение № 2 к приказу, утверждающему настоящий Порядок), на условиях, установленных законодательством Российской Федерации.

7.2. Расчет арендной платы по договору аренды определяется на основании независимой оценки при определении в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду.

8. Заключение Обществом договора аренды земельного участка с лицом, между которым и Министерством заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ

8.1. Договор аренды земельного участка, заключается по примерной форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 «Об утверждении примерных форм договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон» (приложение № 2 к приказу, утверждающему настоящий Порядок), на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Порядок расчета арендной платы по договору аренды земельного участка, установлен приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190 «Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды».

8.3. Расчет арендной платы осуществляется по формуле:

$AP2 = 2\% \times KC \times N$, где:

AP2 – величина арендной платы по договору аренды земельного участка, заключаемому с лицом, между которым и Министерством заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ;

KC – кадастровая стоимость земельного участка;

N – равен 0,001 – коэффициент, влияющий на величину арендной платы по договору аренды.

9. Заключение Обществом договора аренды / субаренды земельного участка по результатам конкурса (аукциона)

9.1. Договор аренды / субаренды земельного участка с иными лицами заключается по результатам конкурса (аукциона) в соответствии с требованиями статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации по примерной форме (приложение № 3 к приказу, утверждающему настоящий Порядок).

9.2. Порядок заключения договора аренды / субаренды указан в пункте 5 регламента закупочной деятельности в Акционерном обществе «Курорты Северного Кавказа», утвержденного приказом АО «КСК» от 23 июня 2021 г. № Пр-21-129 (далее – Регламент закупочной деятельности).

9.3. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды / субаренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

10. Заключение Обществом договора субаренды части земельного участка

10.1. Договор субаренды части земельного участка осуществляется путем прямого заключения договора субаренды в соответствии с порядком, установленном пунктом 5 Регламента закупочной деятельности.

10.2. Размер субарендной платы за пользование частью земельного участка может устанавливаться в соответствии с локальными нормативными актами Общества.

11. Отказ в предоставлении земельного участка в аренду

11.1. Заявителю может быть отказано в предоставлении земельного участка в аренду по следующим основаниям:

– заявление не соответствует форме, предусмотренной настоящим Порядком;

– к заявлению приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и/или настоящего Порядка;

– заявление подано неуполномоченным лицом;

– испрашиваемый земельный участок предоставлен иному лицу либо обременен правами третьих лиц;

– цели предоставления и (или) характеристики испрашиваемого земельного участка не соответствуют данным документации Проекта планировки территории и Проекта межевания территории;

– в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

11.2. Резиденту ОЭЗ также будет отказано в предоставлении земельного участка в аренду в случае превышения площади испрашиваемого земельного участка, площади земельного участка, указанной в заявке на заключение соглашения о ведении деятельности на территории ОЭЗ и утвержденном бизнес плане.

11.3. Отказ в предоставлении в аренду земельного участка не является препятствием для повторного обращения, при условии исключения обстоятельств, ставших основанием для отказа в предоставлении земельного участка в аренду.

12. Нормативные правовые акты Российской Федерации

12.1. Порядок разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом требований:

- Конституции Российской Федерации;
- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- федеральных законов от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- приказов Минэкономразвития России от 12 апреля 2006 г. № 95 «Об утверждении примерных форм договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон», от 14 июля 2006 г. № 190 «Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территории особых экономических зон технико-внедренческого и туристско-рекреационного типов и методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон».

Приложение № 1

к Порядку предоставления акционерным обществом
«КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков,
расположенных в границах особых экономических зон
и находящихся в государственной или муниципальной
собственности, утвержденному приказом АО «КАВКАЗ.РФ»
от «20» мая 2022 г. № Пр-22-141

Генеральному директору
АО «КАВКАЗ.РФ»

ЗАЯВЛЕНИЕ

**о предоставлении в аренду / субаренду земельного участка, находящегося
в государственной (муниципальной) собственности для _____**

от _____
(для юридических лиц – полное наименование, организационно-правовая форма
_____ (далее – заявитель).
для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные)

Адрес заявителя: _____

Телефон (факс) заявителя: _____

Иные сведения о заявителе:

ОГРН _____

ИНН/КПП _____ / _____

Расчетный (лицевой) счет № _____

Реквизиты банка: _____

Корр. счет № _____

БИК _____,

Прошу предоставить на праве аренды / субаренды земельный(ые) участок(ки),
находящийся(еся) в государственной (муниципальной) собственности для _____
со следующими требованиями и характеристиками:

1. Адрес: _____.

Площадь: _____ кв. м

Кадастровый номер: _____.

Назначение: _____.

2. Адрес: _____.

Площадь: _____ кв. м

Кадастровый номер: _____.

Назначение: _____.

Категория земель: _____.

Срок аренды / субаренды: _____.

На земельном участке находится объект недвижимости, находящийся в собственности
_____ (наименование собственника) со следующими характеристиками:

1. Адрес: _____

2. Площадь застройки: _____

Приложение:

1. _____.

2. _____.

(Ф.И.О., должность юридического лица; Ф.И.О. физического лица) представителя (подпись)

« ____ » _____ 20 г.

М.П.

Приложение № 2
к Порядку предоставления акционерным обществом
«КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных
участков, расположенных в границах особых
экономических зон и находящихся в государственной
или муниципальной собственности, утвержденному
приказом АО «КАВКАЗ.РФ»
от «20» мая 2022 г. № Пр-22-141

**Примерная форма
договора аренды земельного участка,
расположенного на территории особой экономической зоны**

_____ (указать тип особой экономической зоны)

**и находящегося в государственной
или муниципальной собственности**

«__» _____ 20__ г.

_____ (место заключения договора)

На основании _____
(реквизиты соглашения о создании ОЭЗ с указанием типа ОЭЗ)

_____,
(уполномоченный на заключение договора аренды орган)

в лице _____,
(уполномоченное лицо)

действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,
и _____

_____,
в лице _____,
действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые
в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор)
о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду
земельный
участок _____

(категория земель)

площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____,
находящийся на территории _____

(указать тип особой экономической зоны)

особой экономической зоны по адресу (имеющий адресные ориентиры) _____

_____ (субъект Российской Федерации, город, поселок и др., улица, дом, строение и др.)

_____ (далее – Участок),

(иные адресные ориентиры)

для использования на основании Соглашения о ведении _____

_____ деятельности

(указать вид деятельности)

(далее – Соглашение) от «__» _____ 20__ г. № _____, на срок, установленный пунктом 2 настоящего Договора, но не менее 1 года и не более срока действия Соглашения.

1.2. Границы Участка указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (приложение № 1).

1.3. На участке _____

(указать объекты недвижимости и их характеристики

_____ в случае их расположения на арендуемом Участке либо сделать запись об отсутствии таковых)

Подробный перечень объектов недвижимости с техническими характеристиками прилагается к Договору (в случае их расположения на Участке).

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Размер арендной платы за Участок составляет _____

(сумма цифрой)

(_____) рублей в квартал,

(сумма прописью)

без учета НДС, в соответствии с расчетом арендной платы, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение № 2).

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

2.2. Арендная плата устанавливается в рублях Российской Федерации и вносится Арендатором предоплатой за следующий квартал не позднее 20 числа последнего месяца предыдущего квартала путем перечисления на счет _____

(реквизиты счета)

2.3. Арендная плата начисляется, начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Перечисление первого арендного платежа осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней, начиная с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.4. Размер арендной платы может изменяться с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете

на соответствующий финансовый год, и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора в случае:

а) использования земельного участка не по целевому назначению;

б) невнесения арендной платы более чем за 2 (два) квартала подряд;

в) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Достапа на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, по предварительному согласованию с Арендатором.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.2.2. Передать Арендатору Участок по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней, начиная с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

3.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номера счета для перечисления арендной платы, указанного в п. 2.2 Договора.

3.2.4. Своевременно уведомлять Арендатора об изменении арендной платы с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и в других случаях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

3.3.2. Выкупа Участка в пределах территории особой экономической зоны под объектом недвижимости, созданным Арендатором и принадлежащим ему на праве собственности, в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.4.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

3.4.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных пунктами 2.1 и 2.2 Договора.

3.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного контроля (надзора) доступ на Участок по их требованию, при условии уведомления Арендатора.

3.4.5. После подписания Договора либо внесения изменений и дополнений в него, в течение одного месяца зарегистрировать Договор в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о намерении досрочного расторжения Договора, а также о намерении не продлевать Договор в связи с окончанием срока его действия.

3.4.7. Соблюдать при использовании Участка требования строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать его загрязнение, захламление, не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также обеспечивать благоустройство территории, соблюдать иные требования, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

3.4.9. В случае прекращения настоящего Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии на основании Акта приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней, начиная с даты прекращения настоящего Договора.

3.4.10. Предоставлять Арендодателю не позднее 5 (пяти) рабочих дней, начиная с даты внесения арендной платы за квартал в качестве документа, подтверждающего ее уплату, платежное поручение с отметкой банка Арендатора о его исполнении.

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

4. Ответственность Сторон

4.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4.2. За нарушение порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от размера квартальной арендной платы за каждый день просрочки платежа путем перечисления на счет, указанный в пункте 2.2 Договора.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

4.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Арендатором пункта 3.4.9 Договора Арендатор возмещает все убытки, понесенные Арендодателем, а также выплачивает неустойку в размере 0,1% от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки платежа путем перечисления на счет, указанный в пункте 2.2 Договора.

5. Изменение и прекращение Договора

5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора.

5.3. Действие Договора прекращается в случае прекращения действия Соглашения.

В случае утраты резидентом статуса резидента особой экономической зоны он вправе распорядиться принадлежащим ему на праве собственности движимым и недвижимым имуществом, находящимся на территории особой экономической зоны, по своему усмотрению в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации при соблюдении условий, установленных Федеральным законом от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

5.4. Договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия Договора

7.1. Арендатор Участка не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, не вправе сдавать земельный участок в субаренду, в залог, вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также предоставлять его в безвозмездное срочное пользование.

7.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.3. Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган по государственной регистрации по месту нахождения Участка в пределах соответствующего регистрационного округа.

7.4. Передача земельного участка оформляется актом приема-передачи (с указанием фактического состояния), который составляется и подписывается сторонами в двух экземплярах (по одному для каждого из участников). Акт приема-передачи приобщается к договору и является его неотъемлемой частью.

8. Антикоррупционная оговорка

8.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники, уполномоченные представители или посредники обязуются не осуществлять, прямо или косвенно, действий, квалифицируемых как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, злоупотребление должностным положением, незаконное вознаграждение от имени или в интересах юридического лица, а также иных противоправных действий, нарушающих требования антикоррупционного законодательства Российской Федерации, международных норм права и международных договоров Российской Федерации о противодействии коррупции, – как в отношениях между Сторонами Договора, так и в отношениях с третьими лицами и государственными органами (далее – антикоррупционные требования).

8.2 Каждая из Сторон Договора, их аффилированные лица, работники, уполномоченные представители или посредники отказываются от стимулирования каким-либо образом работников или уполномоченных представителей другой Стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного оказания в их адрес услуг или выполнения работ, направленных на обеспечение выполнения этим работником или уполномоченным представителем каких-либо действий в пользу стимулирующей его Стороны.

8.3. Сторона, которой стало известно о фактах нарушения антикоррупционных требований в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить об этом другую Сторону, с указанием конкретных сведений и предоставлением материалов (при их наличии), подтверждающих факт нарушения антикоррупционных требований. В письменном уведомлении Сторона может запросить у другой Стороны представление документов и информации, необходимых для проверки таких сведений, за исключением документов и информации, доступ к которым ограничен в соответствии с федеральными законами.

8.4. Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении антикоррупционных требований, обязана дать на него мотивированный ответ, а также представить другой Стороне запрашиваемые документы и информацию (либо указать предусмотренные законом основания для отказа в их представлении) в течение 30 (тридцати) дней после получения запроса, если иной срок не будет установлен по соглашению Сторон.

8.5. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения антикоррупционных требований настоящего Договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

8.6. При наличии обоснованных подозрений в нарушении антикоррупционных требований и (или) условий настоящей антикоррупционной

оговорки другой Стороной, а также в случае совершения аффилированными лицами, работниками, уполномоченными представителями или посредниками другой Стороны в рамках исполнения настоящего Договора коррупционного правонарушения, в результате которого Стороне причинены убытки, указанная Сторона вправе в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления расторгнуть Договор либо приостановить исполнение своих обязательств по Договору, в том числе оплату по Договору, до урегулирования Сторонами спора или его разрешения в судебном порядке.

8.7. Сторона, нарушившая антикоррупционные требования Договора и (или) условия настоящей антикоррупционной оговорки, обязана возместить другой Стороне возникшие у нее в результате этого убытки. Порядок возмещения убытков определяется законодательством Российской Федерации и Договором.

9. Срок Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком до _____ и вступает в силу, начиная с даты его государственной регистрации в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Приложение к Договору:

10.1. Приложение № 1 – выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;

10.2. Приложение № 2 – расчет арендной платы за земельный участок.

11. Адреса и реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Местоположение

Местоположение

ОГРН

ОГРН

ИНН/КПП

ИНН/КПП

БИК

БИК

Р/С

Р/С

Наименование банка

Наименование банка

К/С

К/С

Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Приложение № 3
к Порядку предоставления акционерным обществом
«КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных
участков, расположенных в границах особых
экономических зон и находящихся в государственной
или муниципальной собственности, утвержденному
приказом АО «КАВКАЗ.РФ»
от «20» мая 2022 г. № Пр-22-141

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА / ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ _____

« ____ » _____ 20__ г.

(место заключения договора)

Акционерное общество «КАВКАЗ.РФ» (АО «КАВКАЗ.РФ») в лице _____, действующего на основании _____, далее именуемое «**Арендатор**», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Субарендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

В случае сдачи в субаренду земельного участка

1.1. Арендатор предоставляет, а Субарендатор принимает во временное владение и пользование за плату земельный участок (далее – Участок) с кадастровым номером:

1.1.1. _____, расположенный по адресу:
_____.

1.1.2. Категория земельного участка – _____.

1.1.3. Участок предоставляется для – _____.

1.2.1. _____, расположенный по адресу:
_____.

1.2.2. Категория земельного участка – _____.

1.2.3. Участок предоставляется для _____.

1.3. Участок передается в субаренду Субарендатору по акту приема-передачи (приложение № 1 к Договору), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Границы Участка согласованы Сторонами и отражены на схеме, являющейся приложением к настоящему Договору (приложение № 2 к Договору).

1.5. Участок находится во временном владении и пользовании Арендатора на основании _____.

В случае сдачи в субаренду части Участка

1.1. Арендатор предоставляет, а Субарендатор принимает за плату во временное пользование часть земельного участка площадью _____ кв. м из земельного участка с кадастровым номером _____ (далее – Часть) Участка.

1.1.1. Основные характеристики земельного участка с кадастровым номером _____:

площадь – _____ кв. м;

категория земель – _____;

вид разрешенного использования – _____;

адрес – _____.

1.2. Часть Участка предоставляется для _____.

1.3. Часть Участка передается в субаренду Субарендатору по акту приема-передачи согласно форме, приведенной в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Границы части Участка согласованы Сторонами и отражены на схеме, являющейся приложением к настоящему Договору, с указанием координат поворотных точек (приложение № 2 к Договору).

1.5. Земельный участок с кадастровым номером _____ находится во временном владении и пользовании Арендатора на основании _____.

2. Субарендная плата

В случае отсутствия необходимости в подключении к коммунальным сетям

2.1. Размер субарендной платы за Участок / Часть Участка в год/квартал/месяц составляет _____ (_____) рублей __ копеек), в том числе НДС (20%) - _____ (_____) рублей __ копеек).

2.2. Субарендная плата начинает исчисляться с даты фактической передачи части Участка по акту приема-передачи.

Субарендная плата за неполный месяц субаренды исчисляется за каждый день субаренды пропорционально ежемесячной стоимости субарендной платы за часть Участка.

Субарендная плата включает в себя все предусмотренные законодательством Российской Федерации налоги и сборы, подлежащие оплате Арендатором.

2.3. Оплата субарендной платы по Договору производится Субарендатором:

- **единовременно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора;**

- **ежеквартально** предоплатой за следующий квартал не позднее 20 (двадцатого) числа последнего месяца предыдущего квартала;

- **ежемесячно** не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится Субарендатором путем перечисления суммы субарендной платы с расчетного счета

Субарендатора на лицевой счет Арендатора, указанный в настоящем Договоре. Местом исполнения денежного обязательства является место нахождения территориального органа Федерального казначейства, обслуживающего Арендатора.

Обязательства по оплате считаются исполненными с даты зачисления денежных средств на лицевой счет Арендатора.

2.5. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Субарендатор перечисляет на лицевой счет Арендатора обеспечительный платеж в размере _____ (_____) руб. __ коп., в том числе НДС 20% (далее – Обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж может быть использован Арендатором в одностороннем порядке с письменным уведомлением Субарендатора на следующие цели:

- на покрытие документально подтвержденных расходов Арендатора, направленных на устранение вреда Участку, если он был причинен по вине Субарендатора;

- на покрытие неисполненных обязательств Субарендатора по внесению субарендной платы в установленном настоящим Договором порядке.

В случае, если Арендатор производит зачет денежных средств из суммы Обеспечительного платежа, Субарендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения уведомления от Арендатора перечислить Арендатору сумму, необходимую для восстановления размера Обеспечительного платежа, указанного в абзаце 1 настоящего пункта Договора.

2.6. При исполнении Субарендатором всех своих обязательств, в обеспечение которых Арендатору уплачивается Обеспечительный платеж, по окончании срока действия (досрочного расторжения) настоящего Договора Обеспечительный платеж (его неиспользованная часть) подлежит зачету в счет субарендной платы за последний месяц действия настоящего Договора.

2.7. При исполнении Субарендатором всех своих обязательств, в обеспечение которых Арендатору уплачивается Обеспечительный платеж, по окончании срока действия (досрочного расторжения) настоящего Договора Обеспечительный платеж (его неиспользованная часть) на основании письменного требования Субарендатора в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения такого письменного требования возвращается Субарендатору.

2.8. При досрочном расторжении Договора Стороны произведут взаимный расчет на дату расторжения.

2.9. Размер арендной платы может изменяться с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с действующими ставками, утвержденными на текущий период локальными нормативными актами Арендатора.

Арендатор письменно уведомляет Субарендатора об изменении субарендной платы посредством передачи уведомления об изменении субарендной платы по адресу электронной почты _____.

Условия об изменении субарендной платы оформляются дополнительным соглашением к Договору, которое Субарендатор обязан подписать не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего дополнительного соглашения от Арендатора, направленного Субарендатору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо представляется нарочным.

В случае несогласия Субарендатора с увеличением ставки субарендной платы Субарендатор письменно уведомляет Арендатора о несогласии с новыми ставками субаренды в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения такого уведомления от Арендатора. В этом случае Стороны подписывают акт возврата в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты поступления Субарендатору уведомления об увеличении ставки субарендной платы и расторгают Договор.

В случае наличия необходимости подключения к коммунальным сетям

2.1. Субарендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной составляющих.

Постоянная составляющая субарендной платы по настоящему Договору составляет _____.

2.2. Оплата постоянной составляющей субарендной платы по Договору производится Субарендатором

- ***единовременно*** в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора;

- ***ежеквартально*** предоплатой за следующий квартал не позднее 20 (двадцатого) числа последнего месяца предыдущего квартала;

- ***ежемесячно*** не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

Субарендная плата начинает исчисляться с даты фактической передачи Участка по акту приема-передачи.

Постоянная составляющая субарендной платы включает в себя все предусмотренные законодательством Российской Федерации налоги и сборы, подлежащие оплате Арендатором.

2.3. Переменная составляющая субарендной платы по настоящему Договору представляет собой сумму платежей Субарендатора за электроснабжение, потребленное Субарендатором в связи с использованием Участка.

Объемы потребляемых услуг определяются расчетным методом пропорционально площади арендуемого Участка или в соответствии с показаниями приборов учета коммунальных ресурсов в случае их наличия. Оплата переменной составляющей субарендной платы производится на основании выставленных Арендатором счетов.

Переменная составляющая субарендной платы уплачивается Субарендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения на электронный адрес Субарендатора: _____, от Арендатора счета на оплату.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится Субарендатором путем перечисления суммы субарендной платы с лицевого счета Субарендатора на лицевой счет Арендатора, указанный в настоящем Договоре. Местом исполнения денежного обязательства является место нахождения территориального органа Федерального казначейства, обслуживающего Арендатора.

Обязательства по оплате считаются исполненными с даты зачисления денежных средств на лицевой счет Арендатора.

2.5. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Субарендатор перечисляет на лицевой счет Арендатора обеспечительный платеж в размере _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 20% (далее – Обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж может быть использован Арендатором в одностороннем порядке с письменным уведомлением Субарендатора на следующие цели:

– на покрытие документально подтвержденных расходов Арендатора, направленных на устранение вреда Участку, если он был причинен по вине Субарендатора;

– на покрытие неисполненных обязательств Субарендатора по внесению субарендной платы в установленном настоящим Договором порядке.

В случае, если Арендатор производит зачет денежных средств из суммы Обеспечительного платежа, Субарендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения уведомления от Арендатора перечислить Арендатору сумму, необходимую для восстановления размера Обеспечительного платежа, указанного в абзаце 1 настоящего пункта Договора.

2.6. При исполнении Субарендатором всех своих обязательств, в обеспечение которых Арендатору уплачивается Обеспечительный платеж, по окончании срока действия (досрочного расторжения) настоящего Договора Обеспечительный платеж (его неиспользованная часть) подлежит зачету в счет субарендной платы за последний месяц действия настоящего Договора.

2.7. При исполнении Субарендатором всех своих обязательств, в обеспечение которых Арендатору уплачивается Обеспечительный платеж, по окончании срока действия (досрочного расторжения) настоящего Договора Обеспечительный платеж (его неиспользованная часть) на основании письменного требования Субарендатора в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения такого письменного требования возвращается Субарендатору.

2.8. При досрочном расторжении Договора Стороны производят взаимный расчет на дату расторжения.

2.9. Арендатор вправе в одностороннем порядке изменять субарендную плату в соответствии с действующими ставками, утвержденными на текущий период локальными нормативными актами Арендатора.

2.10. Арендатор письменно уведомляет Субарендатора об изменении субарендной платы посредством передачи уведомления об изменении субарендной платы по адресу электронной почты.

Условия об изменении субарендной платы оформляются дополнительным соглашением к Договору, которое Субарендатор обязан

подписать не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего дополнительного соглашения от Арендатора, направленного Субарендатору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо представляется нарочным.

2.11. В случае несогласия Субарендатора с увеличением ставки субарендной платы Субарендатор письменно уведомляет Арендатора о несогласии с новыми ставками субаренды в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения такого уведомления от Арендатора. В этом случае Стороны подписывают акт возврата в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты поступления Субарендатору уведомления об увеличении ставки субарендной платы и расторгают Договор.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Субарендатор обязан:

3.1.1. Использовать Участок /Часть Участка в соответствии с целью, указанной в пункте 1.2 Договора.

3.1.2. Использовать Участок /Часть Участка в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования.

3.1.3. Уплачивать субарендную плату в размере и на условиях, предусмотренных Договором.

3.1.4. Обеспечить Арендатору (его представителям), представителям органов государственного контроля (надзора) доступ на Участок / Часть Участка по их требованию при условии уведомления Субарендатора.

3.1.5. Соблюдать при использовании Участка/ Части Участка требования строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать загрязнение и захламление Участка / Части Участка, а также ухудшения экологической обстановки на Участке / Части Участка и прилегающих к нему территориях, обеспечивать благоустройство территории Участка / Части Участка, соблюдать иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.1.6. При необходимости провести экспертизу проектной документации, а также государственную экологическую экспертизу федерального уровня в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе».

3.1.7. Письменно в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить Арендатора об изменении своих реквизитов до наступления даты платежа в соответствии с пунктом 2.2 Договора.

3.1.8. В случае прекращения действия Договора вернуть Арендодателю Участок / Часть Участка в надлежащем состоянии на основании акта приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты прекращения действия Договора.

3.1.9. После подписания Договора либо внесения изменений и дополнений в него в течение 30 (тридцати) календарных дней обеспечить государственную регистрацию договора в Росреестре (при заключении долгосрочного договора субаренды).

3.2. Субарендатор не вправе передавать Участок / Часть Участка в субсубаренду, а также не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе отдавать субарендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Требовать досрочного расторжения Договора в следующих случаях:

а) использование Участка / Части Участка не по целевому назначению;

б) иные случаи, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Доступа на территорию Участка / Части Участка в целях осмотра на предмет соблюдения условий Договора (по предварительному согласованию с Субарендатором).

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

3.4.2. Передать Субарендатору Участок / Часть Участка по акту приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Договора.

3.4.3. Письменно в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить Арендатора об изменении реквизитов счета (с использованием каналов связи, предусмотренных Договором).

3.4.4. Не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты предполагаемого изменения размера арендной платы письменно уведомлять Субарендатора (с использованием каналов связи, предусмотренных Договором) об изменении размера арендной платы с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, а также в других случаях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае невнесения Субарендатором субарендной платы в установленный Договором срок, Субарендатор по письменному требованию (с использованием каналов связи, предусмотренных Договором) Арендатора выплачивает Арендатору пени в размере 0,2 (две десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Уплата пени осуществляется Субарендатором в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от Арендатора письменного требования на уплату пени.

4.2. Субарендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка / Части Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Субарендатора, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Субарендатором условий Договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае несвоевременного внесения Субарендатором каких-либо платежей или части платежей, причитающихся по настоящему Договору, Арендатор вправе начислить проценты за пользование чужими денежными

средствами на сумму задолженности за период просрочки в соответствии с положениями статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Изменение Договора

5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Расторжение Договора

6.1. Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также при прекращении Договора аренды.

Любая из Сторон Договора имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке без указания причин. Сторона-инициатор такого одностороннего отказа Договора обязана уведомить другую Сторону не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней путем направления заказного письма с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре. Датой уведомления считается дата приема заказного письма к отправке организацией почтовой связи.

Сторона-инициатор одностороннего отказа должна не позднее даты приема организацией почтовой связи письма к отправке подтвердить такую отправку направлением по адресу электронной почты другой Стороны копий квитанции (кассового чека) о приеме и направленного уведомления об одностороннем отказе от Договора.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключен на 11 месяцев и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

При заключении долгосрочного договора субаренды: «7.1. Договор заключен на срок до _____ г. и вступает в силу с даты государственной регистрации в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.»

7.2. Если за 10 (десять) календарных дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не уведомила другую сторону о намерении расторгнуть Договор, то Договор считается продленным на тот же срок. Количество пролонгаций не ограничено.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров.

8.2. Сторона, получившая претензию, обязана дать мотивированный ответ другой Стороне не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения претензии.

8.3. В случае если Стороны не придут к согласию, все споры, разногласия и требования, вытекающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

9. Анतिकоррупционная оговорка

9.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники, уполномоченные представители или посредники обязуются не осуществлять, прямо или косвенно, действий, квалифицируемых как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, злоупотребление должностным положением, незаконное вознаграждение от имени или в интересах юридического лица, а также иных противоправных действий, нарушающих требования антикоррупционного законодательства Российской Федерации, международных норм права и международных договоров Российской Федерации о противодействии коррупции, – как в отношениях между Сторонами Договора, так и в отношениях с третьими лицами и государственными органами (далее – антикоррупционные требования).

9.2. Каждая из Сторон Договора, их аффилированные лица, работники, уполномоченные представители или посредники отказываются от стимулирования каким-либо образом работников или уполномоченных представителей другой Стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного оказания в их адрес услуг или выполнения работ, направленных на обеспечение выполнения этим работником или уполномоченным представителем каких-либо действий в пользу стимулирующей его Стороны.

9.3. Сторона, которой стало известно о фактах нарушения антикоррупционных требований в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить об этом другую Сторону, с указанием конкретных сведений и предоставлением материалов (при их наличии), подтверждающих факт нарушения антикоррупционных требований. В письменном уведомлении Сторона может запросить у другой Стороны представление документов и информации, необходимых для проверки таких сведений, за исключением документов и информации, доступ к которым ограничен в соответствии с федеральными законами.

9.4. Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении антикоррупционных требований, обязана дать на него мотивированный ответ, а также представить другой Стороне запрашиваемые документы и информацию (либо указать предусмотренные законом основания для отказа в их представлении) в течение 30 (тридцати) дней после получения запроса, если иной срок не будет установлен по соглашению Сторон.

9.5. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения антикоррупционных требований настоящего Договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

9.6. При наличии обоснованных подозрений в нарушении антикоррупционных требований и (или) условий настоящей

антикоррупционной оговорки другой Стороной, а также в случае совершения аффилированными лицами, работниками, уполномоченными представителями или посредниками другой Стороны в рамках исполнения настоящего Договора коррупционного правонарушения, в результате которого Стороне причинены убытки, указанная Сторона вправе в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления расторгнуть Договор либо приостановить исполнение своих обязательств по Договору, в том числе оплату по Договору, до урегулирования Сторонами спора или его разрешения в судебном порядке.

9.7. Сторона, нарушившая антикоррупционные требования Договора и (или) условия настоящей антикоррупционной оговорки, обязана возместить другой Стороне возникшие у нее в результате этого убытки. Порядок возмещения убытков определяется законодательством Российской Федерации и Договором».

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих соответствующих обязательств по настоящему Договору в той степени, в которой такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, оказавших существенное воздействие на Сторону, ссылающуюся на такие обстоятельства, и такое освобождение будет распространяться на все время действия этих обстоятельств.

10.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна немедленно, но в любом случае не позднее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после наступления таких обстоятельств, известить об этом другую Сторону в письменной форме. Такое сообщение должно содержать информацию о характере обстоятельств непреодолимой силы и, насколько это возможно, оценку их воздействия на способность ссылающейся Стороны выполнять свои обязательства по настоящему Договору, а также оценку предполагаемой продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

10.3. По прекращении действия последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на него, обязана незамедлительно в письменной форме сообщить о таком прекращении действия другой Стороне в течение 10 (десяти) календарных дней после прекращения действия последствий обстоятельств непреодолимой силы. В случае если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не уведомит или несвоевременно уведомит другую Сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы или об окончании его последствий, она несет ответственность перед другой Стороной за любые убытки, вызванные таким не извещением или несвоевременным извещением, с учетом положений статьи 9 настоящего Договора, за исключением случаев, когда само такое не извещение или несвоевременное извещение были следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Стороны обязаны выполнять все свои остальные обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (трех) месяцев, или если возникнут разумные основания предположить, что они продлятся более 3 (трех) месяцев, Стороны обязуются немедленно начать переговоры и согласовать такие изменения в условиях настоящего Договора, которые необходимы для того, чтобы Стороны продолжали выполнять свои обязательства по нему в условиях, максимально приближенных к первоначальным.

10.5. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы Участок / Часть Участка стал / стала полностью или частично непригодный / непригодной для пользования, выплата субарендной платы или соответствующей ее части будет приостановлена до окончания действия обстоятельств непреодолимой силы при условии, что если Субарендатор будет занимать либо пользоваться частью Участка во время действия обстоятельств непреодолимой силы, он должен оплачивать субарендную плату в установленном Договором размере.

11. Заключительные положения и реквизиты Сторон

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Стороны обязаны соблюдать режим конфиденциальности в отношении информации и документации, полученной в связи с заключением и исполнением Договора, и не разглашать такую информацию и условия Договора третьим лицам без согласия другой Стороны. Исключением будет предоставление Стороной информации по запросам уполномоченных государственных органов (суда, прокуратуры, налоговых органов и т.п.).

11.3. В целях оперативного обмена документами стороны договорились о возможности использовать, в качестве официальных, документы, переданные посредством электронной почты с адреса электронной почты (на адрес электронной почты) Арендатора _____, на адрес электронной почты (с адреса электронной почты) Субарендатора _____, а также факсимильной связи, с последующей отсылкой оригиналов этих документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты отправки по факсу (адресу электронной почты) заказной почтой или нарочным, при этом ответственность за достоверность и иные возможные злоупотребления в передаваемых документах (информации) возлагается на Сторону, использовавшую данный способ передачи документов (информации).

11.4. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении телефонов, факсов, адреса электронной почты, почтовых, банковских или отгрузочных реквизитов, о смене лиц, подписавших настоящий Договор, а также об изменениях в случае реорганизации, ликвидации, начала процесса о несостоятельности (банкротстве) не позднее 2 (двух) календарных дней с даты возникновения таких изменений.

До момента получения уведомления о произошедших изменениях, исполнение Договора в соответствии с имеющимися реквизитами Сторон считается надлежащим.

11.5. Стороны настоящего Договора подтверждают, что являются юридическими лицами, зарегистрированными надлежащим образом в соответствии с законодательством Российской Федерации, и имеют право заключить настоящий Договор. Стороны также подтверждают, что в отношении них не принято решение о ликвидации или реорганизации, не начат процесс о несостоятельности (банкротстве). Недостоверность подтверждаемых сведений является существенным нарушением настоящего Договора.

11.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному для каждой из Сторон.

При заключении долгосрочного договора субаренды: «11.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа регистрации прав.»

11.7. Настоящий Договор прошит, пронумерован, а сшивка Договора скреплена печатями Сторон. При отсутствии на сшивке Договора печатей Сторон, договор не является заключенным и не порождает для Сторон юридических последствий.

11.8. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

11.8.1. Акт приема-передачи (форма) (приложение № 1 к Договору);

11.8.2. Схема расположения Участка / Части Участка и координаты поворотных точек (приложение № 2 к Договору).

12. Реквизиты и подписи Сторон

СУБАРЕНДАТОР	АРЕНДАТОР
---------------------	------------------

Адрес места нахождения:
Адрес для отправки почтовой
корреспонденции:

Адрес электронной почты
тел./факс:

ИНН/КПП,
ОГРН

Платежные реквизиты:

р/с
корр. счет:
БИК

Субарендатор

Адрес места нахождения:
Адрес для отправки почтовой
корреспонденции:

Адрес электронной почты
тел./факс:

ИНН/КПП,
ОГРН

Платежные реквизиты:

р/с
корр. счет:
БИК

Арендатор

М.П.

М.П.

